

An aerial photograph showing a residential development in a rural area. In the foreground, several houses with dark roofs and light-colored walls are visible, some with swimming pools. A winding road runs through the middle ground. In the background, a large, calm lake stretches across the horizon under a clear sky. The word "aktiv." is written in large, white, lowercase letters in the top left corner.

aktiv.

Ulleråsen 29, 2009 NORDBY

**Drømmetomt på 1 001,8 m² – 25%
BYA for enebolig, 28% BYA for
enebolig med hybelleilighet i
barnevennlig område!**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 55 100,-
Total ink omk.: Kr 2 205 100,-
Selger: Artem Lazarev

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1001.8 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 37
Gnr. 79, bnr. 20
Gnr. 79, bnr. 61
Gnr. 79, bnr. 68

Oppdragsnr.: 1106250085

Drømmetomt på 1 001,8 m² – 25% BYA for enebolig, 28% BYA for enebolig med hybelleilighet.

Velkommen til Ulleråsen 29 – en attraktiv tomt i et barnevennlig og rolig nabolag i vakre Rælingen. Her har du en unik mulighet til å realisere boligdrømmen på en tomt regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Med en utnyttelsesgrad på 25 % BYA for enebolig – og 28 % BYA med hybelleilighet – ligger alt til rette for fleksible løsninger. Det er tillatt med takterrasse på inntil 50% av underliggende etasjes areal. I tillegg kan det tillates én ark eller takoppløft pr. takflate inntil 1/3 av fasadelengde. Maksimal kotehøyde på 1. etasje er 216.

Det foreligger allerede rammetillatelse for tomannsbolig i samarbeid med nabotomten (Ulleråsen 31), noe som gir deg flere spennende utviklingsmuligheter. En sjelden sjanse i et veletablert og familievennlig område – grip muligheten i dag!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Tegninger fra rammesøknad	57
Reguleringsbestemmelser	73
Eiendomskart	81
Ledningskart	83
Kommuneplankart	84
Reguleringsplankart	86
Nabolagsprofil	134
Budskjema	143

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1001.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i et skrånende og solrikt terreng med adkomst via privat vei. I dag fremstår den som en naturtomt med enkelte trær, noe som gir et flott utgangspunkt for å skape et grønt og lunt utemiljø. Fra tomten er det en nydelig utsikt. Vann og avløp er allerede ført frem til eiendommen, noe som forenkler byggeprosessen. Med et tomteareal på 1 001,8 m² har du rikelig med plass til å realisere en trivelig og romslig familiebolig – med god boltreplass både inne og ute.

Beliggenhet

Ulleråsen ligger i et barnevennlig nabolag på Nordby i Rælingen kommune. Området byr på rolige villaveier og grønne omgivelser, noe som gjør det attraktivt for familier. For de som er glad i friluftsliv, byr nærområdet på flotte turmuligheter i nærliggende naturområder. I tillegg er det kort vei til Lillestrøm sentrum, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Rett nedi gaten er det lekeplass og en enkel fotballbane med ett mål som er perfekt for barnas lek og utfoldelse.

Fra Nordby er det opparbeidet en fin tursti opp til Myrdammen, Rælingens mest populære badeplass. Her finner du toaletter, badebrygge, stupebrett og store grøntområder med benker og bålplasser. Du kan også gå veien videre opp til vakre Nordbysjøen, eller følge en av mange turstier innover i Rælingsåsen.

Ved Myrdammen ligger også Myrdammenhytta, en kommunal utleiehytte som ble ferdigstilt sommeren 2018. Beliggenheten er flott og innenfor det statlig sikrede friluftsområdet – kun ca. 400 meter fra parkeringsplassen. Hytta har kjøkken, oppholdsrom med peis og et uteområde ved inngangspartiet. Hele området er universelt utformet, og tilhørende hytta er det bod og toalett. Hytta er utstyrt med dekketøy til 32 personer og er et populært sted for barnebursdager.

Rælingen kommune arrangerer stolpejakt, som er en fin måte å bli kjent med området. I Rælingen, like ved Marikollen ungdomsskole, finner du Marikollen idrettspark. Her er det hopp- og alpinbakke, lysløyper og skøytebane, samt en koselig varmetue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med nytt skilek- og akeområde for de aller minste, bare for å nevne noe. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra og Spar på Flateby, Joker Hektnersletta og Kiwi Rælingen. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan du ta turen inn til Lillestrøm, en koselig by med et bredt utvalg av butikker, restauranter og andre servicetilbud. Strømmen storsenter, Triaden og Metro på Lørenskog ligger også i nærheten, og ellers tar det kun 37 minutter å kjøre til Oslo sentrum.

Det er gangavstand til offentlig transport, med ca 8-9 minutter spasertur til nærmeste bussholdeplasser, Bye og Fjellstadfeltet hvor det går busser til Lillestrøm, Enebakk og Oslo hele dagen. Det er ca 17 minutters kjøretur til Lillestrøm togstasjon hvor man har gode kollektivtilbud med både med tog og buss.

Med bil tar det ca. 12 min til Flateby, 17 min til Lillestrøm, 37 min til Oslo S og 42 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det ca. 26 minutter å gå til Nordby barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Marikollen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt både private og kommunale barnehager, der Tomter FUS barnehage er den nærmeste.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Solforhold

Tomten har fine solforhold.

Diverse

Tomteark viser vann- og avløpsnett og tilkoblingspunkt inne på tomten, innstikk for strøm og fiber, samt tomtemerker og hvor det antas at innkjørsel på tomten kan bli.

Kommunale VA-ledninger/-kummer/sluk, strømkabler, kabelskap, lysmaster, kommunikasjonskabler etc. skal ligge i vei-/grøftearealer. Veiene har fast reguleringsbredde, men det kan bli behov for noen utvidelser av veiarealet enkelte steder for å sikre at disse tekniske anleggene ikke blir liggende på private tomter. Dette

medfører at selv om en tomt skulle være fradelt og målebrev foreligge må påregnes grensejustering mot vei der mindre arealer vil kunne måtte bli avgitt uten noen form for økonomisk kompensasjon.

Som det fremgår av tinglyst Overenskomst skal kommunen og Hafslund ha tilgang for drift og vedlikehold av hhv. VA-ledninger og strømkabler, og sonene med restriksjoner er 4 m fra VA-ledninger og 0,75 m fra kabler.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Formuesverdi primær

Kr 1 480 000

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 37 i Rælingen kommune. Gårdsnummer 79, bruksnummer 20 i Rælingen kommune. Gårdsnummer 79, bruksnummer 61 i Rælingen kommune. Gårdsnummer 79, bruksnummer 68 i Rælingen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3224/79/37:

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2025 - Dokumentnr: 316805 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

3224/79/20:

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2025 - Dokumentnr: 316805 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

3224/79/61:

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2025 - Dokumentnr: 316805 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

3224/79/68:

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/
gangveiene

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2025 - Dokumentnr: 316805 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

23.05.2016 - Dokumentnr: 449792 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 698762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:79 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 124910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1096033 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:29

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:63
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:80 Bnr:168
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Det er privat vei frem til eiendommen.
Vann og avløp er fremført til tomtegrense.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tidligere blitt gitt rammetillatelse på denne eiendommen sammen med naboeiendom for følgende tiltak: vertikaldelt tomannsbolig.

Dato for rammetillatelse 10.07.20204.

Tiltakets rammetillatelse krever at begge tomtene benyttes samlet: Ulleråsen 29 (BF 10-2) og Ulleråsen 31 (BF 10-3).

Rammetillatelsen er vedlagt i sin helhet i salgsoppgave.

Tiltaket er ikke igangsatt.

Det er i rammetillatelsen blitt gitt dispensasjon på følgende:

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) 19-2 dispensasjoner fra følgende forhold i reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser;

- Dispensasjon fra § 3.1.4 i reguleringsbestemmelser som har angitt at det skal oppføres frittliggende eneboliger på tomtene BF10-2 og BF10-3, slik at det kan oppføres sammenhengende tomannsbolig på eiendommene.
- Dispensasjon fra regulert byggegrense på 4,0 m til eiendomsgrense mot veien (Ulleråsen), bolig kan oppføres inntil 3,1 m fra eiendomsgrense mot Ulleråsen (veien).
- Dispensasjon fra regulert byggegrense på 4,0 m mellom tomtene BF10-2 og BF10-3 (79/37 og 80/167), boligene (tommannsbolig) kan oppføres over byggegrense og inn på begge tomtene inkl. eiendom gnr/bnr 79/65.

Rammetillatelse

Det gis rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig på eiendommene gnr/bnr 79/37, 80/167 og 79/65 med hjemmel i pbl. §§ 20-3 og 21-2 femte ledd.

Vilkår:

- Det forutsettes at retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet T-1442/2021 kap. 4 under anleggsperioden blir ivaretatt.
- Det gis ikke igangsettingstillatelse før det foreligger aksept for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal eiendommene BF10-2 (79/37), BF10-3 (80/167) og gnr/bnr 79/65 være sammenføyd.

Grunnkart fra kommunen viser hvor tiltaket (tomannsbolig) var tiltenkt plassert.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 247

Navn Kommuneplanens arealdel 2022-2033

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 15.02.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf>

Delarealer Delareal 1 002 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 191

Navn Ulleråsen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 11.02.2015

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/269/191_regbest.pdf

Delarealer Delareal 1 002 m

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn BF10-1-3

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

55 100 (Omkostninger totalt)

71 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 221 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 223 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 55 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 400,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 395,-. Utleggene omfatter informasjon fra kommune, pantedokument med urådighet og fotograf med drone. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

07.04.2025











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250085	
Selger 1 navn	
Artem Lazarev	
Gateadresse	
Ulleråsen 29	
Poststed	Postnr
NORDBY	2009
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1106250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: AL

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 11 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250085

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Artem Lazarev	204d37ef9d345f335d198a6 88d8528c58271c5cf	03.04.2025 05:46:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106250085

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Vindveggen Arkitekter AS
Stortorget 20
2000 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2024/1754-Per Egil Johnsen	79/37/0/0	190/24	10.07.2024

Rammetillatelse - Nybygg tomannsbolig med dispensasjon - Ulleråsen 29 og 31

Tiltak:	Nybygg tomannsbolig m/dispensasjon
Byggested:	Ulleråsen 29 og 31, 2009 NORDBY
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	79/37, 80/167
Ansvarlig søker:	Vindveggen Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Artem
BRA (NS3940):	440 m ²
BRA nybygg:	440 m ² (Hus A 219 m ² – Hus B 221 m ²)
Grad av utnyttning:	BYA 20,07 %

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt:

Vedtak

Dispensasjon

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) 19-2 dispensasjoner fra følgende forhold i reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser;

- Dispensasjon fra § 3.1.4 i reguleringsbestemmelser som har angitt at det skal oppføres frittliggende eneboliger på tomtene BF10-2 og BF10-3, slik at det kan oppføres sammenhengende tomannsbolig på eiendommene.
- Dispensasjon fra regulert byggegrense på 4,0 m til eiendomsgrense mot veien (Ulleråsen), bolig kan oppføres inntil 3,1 m fra eiendomsgrense mot Ulleråsen (veien).
- Dispensasjon fra regulert byggegrense på 4,0 m mellom tomtene BF10-2 og BF10-3 (79/37 og 80/167), boligene (tomannsbolig) kan oppføres over byggegrense og inn på begge tomtene inkl. eiendom gnr/bnr 79/65.

Postadresse:
Postboks 100
2025 FJERDINGBY

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6,
2008 Fjerdingby

Organisasjonsnummer: 952 540 556
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no

E-post:
postmottak@ralingen.kommune.no

Telefon: 63835000
Bankgiro:
1503.18.66194



Rammetillatelse

Det gis rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig på eiendommene gnr/bnr 79/37, 80/167 og 79/65 med hjemmel i pbl. §§ 20-3 og 21-2 femte ledd.

Vilkår:

- Det forutsettes at retningslinjer for begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet T-1442/2021 kap. 4 under anleggsperioden blir ivaretatt.
- Det gis ikke igangsettingstillatelse før det foreligger aksept for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal eiendommene BF10-2 (79/37), BF10-3 (80/167) og gnr/bnr 79/65 være sammenføyd.

Foretak-ansvar

Ansvarsretter inntre ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Grunnlag for behandling

- Reguleringsplan for Ulleråsen nr. 191, gnr/bnr 79/20 m.fl. vedtatt 11.02.2015.
- Rammesøknaden mottatt dato 03.05.2024, vurdert komplett 03.07.2024.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon iht. pbl. 19-1 for følgende forhold:

- Dispensasjon fra § 3.14 i reguleringsbestemmelser som angir frittliggende eneboliger på tomtene BF10-2 og BF10-3, det søkes om oppføring av sammenhengende tomannsbolig over og innpå tomtene inkl. gnr/bnr 79/65.
- Dispensasjon fra regulert byggegrense på 4,0 m for plassering av bolig nærmere eiendomsgrense mot veien (Ulleråsen) enn 4,0 m, og oppføre bolig innenfor byggegrense mellom tomtene BF10-2 og BF10-3.

Forutsetning for dispensasjon:

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Søkers begrunnelse

Dispensasjon fra § 3.1.4 i reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene angir frittliggende eneboliger på de aktuelle tomtene. Tiltaket består av en tomannsbolig i én sammenhengende bygning. Visuelt fremstår imidlertid boligene som to volumer med hver sin saltaksformede bygningskropp.



Boligene vil bruke én felles avkjørsel og deler manøvreringsareal på tomten. Dermed reduseres både antallet avkjørsler og arealer avsatt for biler. Bygget har også en relativt liten grunnflate. Slik gir grepet et betydelig mindre fotavtrykk enn to eneboliger. Tiltaket har et bebyggt areal (BYA) på 20,27 %. Ved at mer areal frigjøres rundt bygget blir utsiktsforholdene bedre for naboer, særlig mot den mest attraktive utsikten i øst - i retning Øyeren.

Dispensasjon fra regulert byggegrense

Tiltaket krysser byggegrense mot Ulleråsen (veien). Det søkes en plassering 3,1 meter fra eiendomsgrense mot veien. Regulert byggegrense angir 4,0 meter.

I prosjektet søkes det å trekke bebyggelsen mot nord og vest. Dette grepet frigjør plass nord-øst på tomten slik at naboers utsikt mot Øyeren ivaretas i best mulig grad. Samtidig begrenses behovet for oppfylling på nedsiden av bygget betraktelig. Bygget ligger 7,2 meter fra eiendomsgrensen i nord. Regulert byggegrense er 2 meter fra felles nabogrense.

Bygget krysser eiendomsgrense mellom Ulleråsen 29 og 31. Tiltakshaver eier begge tomtene, og det er naturlig å se tomtene under ett. Ved å trekke sammen boligene til ett volum gjøres bebyggelsen mer kompakt, og det frigjøres mer areal rundt bygget. Det foreligger samtykke for kryssing av tomtegrensen.

Samfunnsmessige fordeler

Tiltakets utforming og plassering gir bedre utsiktsforhold for omkringliggende naboeiendommer, særlig nord på eiendommen, for viktig siktlinje mot Øyeren i øst. Bebyggelsens plassering reduserer behov for større terrenginngrep i syd og ivaretar landskapseksposeringen, som gir en redusert fjernvirkning med rom for mer grøntareal og naturlig terreng. Kompakt, samlet bebyggelse gir noe redusert material- og ressursbruk, samt noe bedre energieffektivitet.

Søkers konklusjon, sitat «*En kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulemperne*».

Nabovarsling m/dispensasjon

Naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det er ikke innkommet merknader.

Ulleråsen (veien) er privat vei, hjemmelshaverne som er medeiere av veien (79/61) har skriftlig samtykket til at bolig kan oppføres/plasseres nære regulert byggegrense enn 4 m, dvs. eiendomsgrense mot Ulleråsen.

Kommunens vurdering

Byggegrense

Kommunen har kommet frem til at det gis dispensasjon fra regulert byggegrense på 4 m, dvs. for plassering av bolig 3,1 m fra eiendomsgrense (formålsgrense) mot vei Ulleråsen, samt dispensasjon fra byggegrense på 4 m til eiendomsgrense, dvs. mellom eiendommene BF10-2 og BF10-3. Boligene tillates oppført over felles eiendomsgrense mellom eiendommene BF10-2 og BF10-3, og innpå eiendom gnr/bnr 79/65 (inntil 3,1 fra eiendomsgrense mot veien). Eiendommen vil kun ha en avkjørsel.



Frittliggende eneboliger

Iht. § 3.1.4 i reguleringsbestemmelser er det regulert at det på eiendommene BF10-2 og BF10-3, skal det oppføres frittliggende eneboliger. Kommunen har vurdert at det gis dispensasjon fra § 3.1.4 i reguleringsbestemmelser, slik at det kan oppføres tomannsboliger på eiendommene BF10-2 og BF10-3, dvs. som omsøkt.

Dispensasjonen gis med vilkår, eiendommene BF10-2 (97/37), BF10-3 (80/167) og gnr/bnr 79/65 skal sammenføyes. Det gis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før sammenføring av eiendommene er gjennomført.

Vurdering av dispensasjoner

I vurdering av grunnlaget for dispensasjonene har en bl.a. vektlagt eiendommens og områdets topografi, og vurdert at en kompakt bygningskropp vil være bedre tilpasset/utformet, enn om det hadde vært oppført eneboliger på hver av eiendommene. Ellers tiltres søkers redegjørelse i forhold til samfunnsmessige fordeler av omsøkte tiltak, sitat «*Tiltakets utforming og plassering gir bedre utsiktsforhold for omkringliggende naboeiendommer, særlig nord på eiendommen, for viktig siktlinje mot Øyeren i øst. Bebyggelsens plassering reduserer behov for større terrenginngrep i syd og ivaretar landskapseksposeringen, som gir en redusert fjernvirkning med rom for mer grøntareal og naturlig terreng. Kompakt, samlet bebyggelse gir noe redusert material- og ressursbruk, samt noe bedre energieffektivitet*».

Iht. reguleringsplankart er formålsgrense vei (Ulleråsen) i felles eiendomsgrense mellom omsøkte eiendom og Ulleråsen. Omsøkte bolig vil fortsatt ha en avstand på 3,1 m til eiendomsgrense (formålsgrensen) mot vei. Deler av boligen vil ligge på innpå gnr/bnr 79/65.

Det vurderes at plasseringen av boligen nærmere byggegrense på 4 m mot eiendomsgrense/formålsgrense vei, ikke er til ulemper verken for naboer/gjenboere. Frisikten til Ulleråsen blir ikke svekket eller at dette vil forringe fremtidig vedlikehold eller utbedring av veien.

Fordeler og ulemper

Det vurderes at fordelene er klart større enn ulempene samlet sett i denne saken. Fordelen vi være at man slipper å fylle ut mere masser i en brått skråning, og bebyggelsen vil være samlet og kompakt. Ulempen er at man må dispensere fra en forholdsvis ny plan. For å bebygge/utnytte to bratte tomter med en tomannsbolig istedenfor to eneboliger, gir dette redusert behov for større terrenginngrep og etablering av store forstøtningsmurer.

- Hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplan blir ikke tilsidesatt.
- Fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd, i plan- og bygningsloven. Omsøkte dispensasjoner innvilges.

Vurdering av tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av sammenhengende tomannsbolig som oppføres i 2,5 etasjer, der underetasje ligger delvis under mark og innpå begge tomtene BF10-2 og BF10-3, dvs. over nåværende eiendomsgrense mellom tomtene. Det er integrert garasje i bygningen for begge boenhetene. Tomtene blir sammenføyd, med en avkjørsel fra Ulleråsen 29. Det er vist tilfredsstillende manøvreringsareal for bil på egen tomt.



Tiltaket oppføres med saltak og møneretning er tilpasses eksisterende terreng. Gulv i 1.etg legges på kote 215,70 for begge boenhetene. Minsteuteoppholdsareal (MUA) på min 100 m2 pr bolig er oppfylt. Ellers vises det til søknad med dokumentasjon.

Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Vann- og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge aksept fra Kommunalteknikk for tilkoblingspunkter for vann og avløp.

Veg og avkjørsel

Det gis tillatelse til etablering av avkjørselen som vist på plan vedlagt søknaden. Avkjørselen skal opparbeides i henhold til gjeldende regler og krav i Felles kommunal veinorm, pkt. 5.4.4. Private boligavkjørsler (s.39). Veinormen finnes på kommunens hjemmeside.

Når avkjørselen er etablert skal det sendes ferdigmelding med foto til Kommunalteknikk på e-post: postmottak@ralingen.kommune.no. E-posten merkes med adresse og saksnummeret øverst på dette brevet. Kommunalteknikk vil utføre befarings ved behov. Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om egen gravetillatelse hvis det skal utføres arbeid i kommunal vei, les mer om dette på kommunens hjemmeside.

Avfallsplan

Det er krav om avfallsplan for nybygg dersom tiltaket > 300 m2 BRA. Avfallsplan skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov.

Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Støy

Det forutsettes at retningslinjer for begrensning av støy fra bygge og anleggsvirksomhet T-1442/2021 kap. 4 under anleggsperioden blir ivaretatt.

Estetisk utforming

Tiltaket ligger i et område med spredt boligbebyggelse med variert størrelse og typologi. Det finnes både eneboliger og tomannsboliger i nærområdet. Omsøkte tomannsbolig utgjøres av to sammenstilte volumer med rektangulær form og saltak. Volumene er forholdsvis langstrakte og smale med kortsider i retning øst-vest. Takvinklene er henholdsvis 26 og 35 grader. Husenes gavlvegg i øst henvender seg mot vannspeilet til Øyeren. Detaljeringen vil være moderne med rasjonell detaljering og uten øvrig ornamentikk. Det planlegges mørk trekledning i likhet med flere andre hus i området. Enkelte partier vil ha en kontrasterende lysere trekledning. Gavlveggen mot øst vil ha store glasspartier.

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Omsøkt bolig oppføres i 2,5 etasjer, der underetasje ligger delvis under mark. Gulv i 1. etasje legges på kotehøyde 215,70 for begge boenhetene. De to bygningsvolumene har ulike



høyder. For volumet nærmest Ulleråsen (veien) er mønehøyde 7,51 meter over gjennomsnittlig planert terreng, mens gesimshøyden er 6,57 meter på den høyeste fasaden. For det andre volumet er mønehøyde 8,50 meter over gjennomsnittlig planert terreng, mens gesimshøyden er 6,70 meter på den høyeste fasaden. Omsøkte tiltak ligger innenfor § 3.1.8 i planbestemmelser.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura sendes tiltakshaver separat.

Tilknytningsgebyr for vann- og avløp faktureres ved utstedelse av igangsettingstillatelse.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. pbl. § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Ved oppdeling i søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse etter (pbl.) § 21-2 femte ledd, regnes treårsfristen fra rammetillatelsen ble utstedt. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Informasjon

Igangsettingstillatelse, eventuelt oppdelt i ønsket antall igangsettingsetapper, vil være gjenstand for egen søknad.



RÆLINGEN KOMMUNE

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Per Egil Johnsen
fagleder byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

Kopi til:

Artem

Flesåsveien 8B

0860

Oslo

RÆLINGEN KOMMUNE

Utbyggingservice

SITUASJONSKART

M=1:500

Ekv.1m

Høydegrunnlag: NN2000



UTSTEDT DATO: 18.09.2023

(Gyldig 3 år fra utstedelse)

ADRESSE: Ulleråsen 31, 2009 Nordby

GNR: 80 BNR: 167 FNR: AREAL: 865 m²

Off.vannledning(v): ———

Off.overnnledn.(ov): - - - -

Off.spillvannledn.(sp): - - - -

Byggegrense: ———

VANN/AVLØP

Nye og eksisterende private stikkledninger tegnes inn på situasjonsplanen

KARTVERK/REGULERING:

- ☒ Reguleringsplan for Ulleråsen
- ☐ Området er uregulert, men er vist i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2023
- ☒ Koordinatbestemt eiendomsgrænse

VEG OG ADKOMST

- ☐ Riks/fylkesveg. Avkjøringsstillatelse gis av Viken fylkeskommune.
- ☒ Privat veg (Tillatelse fra vegens eier om rett til bruk må innhentes av tiltakshaver/søker og være tinglyst.
- ☐ Kommunal veg: (Plassering og utforming av avkjørselen skal være vist på situasjonsplanen. Avkjørselen skal være utformet som vist i vedlagte "retningslinjer for private avkjørsler til kommunal veg". Før avkjørselen tas i bruk skal den være godkjent på stedet av vegansvarlig.)

BYGNINGENS PLASSERING/HØYDE

- ☒ Forslag til høydeplassering skal vises i byggesøknaden. Endelig høydeplassering godkjennes på stedet.

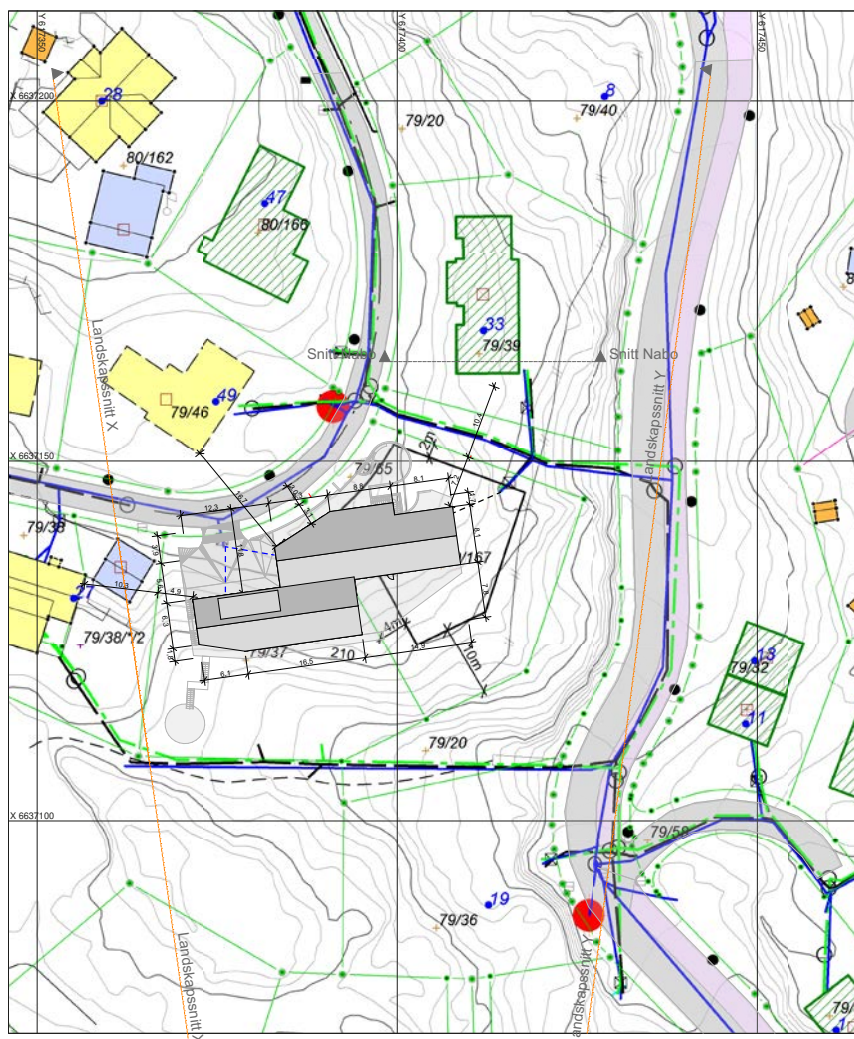
ELEKTRISKE LINJER/KABLER:

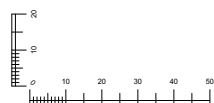
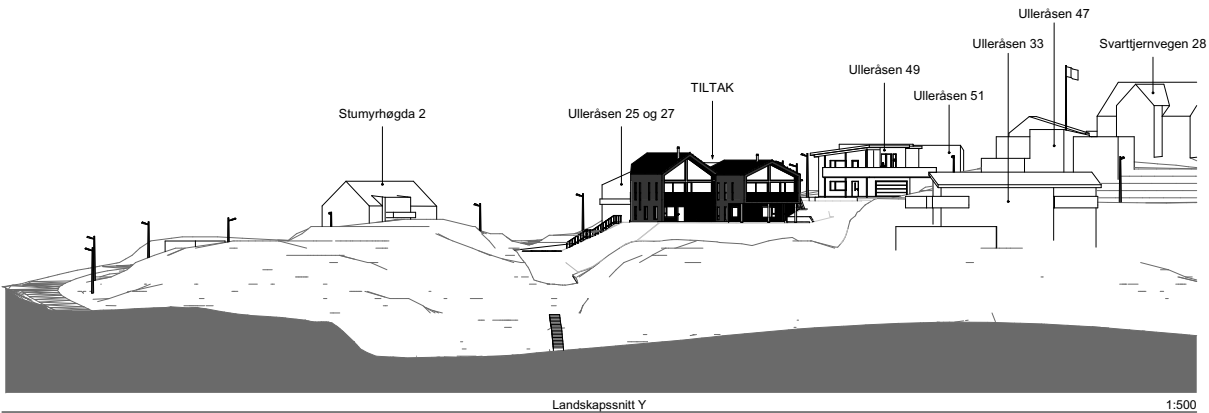
- ☒ Tiltakshaver/søker er selv ansvarlig for å få påvist eventuelle kabler/ledninger på eiendommen før graving igangsettes. Avstand/byggegrense til luftstrekk må avklares med e-verket/lednings Eier og avmerkes på situasjonsplanen.

Dato: Sign.

VADVEGGEN
Vegvesen og utbyggingservice
Tlf: 08 85 61 00, vns@veggen.no

D.10-01 Situasjonsplan
Målestokk: 1:500
Dato: 15.03.2024
Generasjonsbolig Ulleråsen
Tiltakshaver: Artem Lazarev
Adresse: Ulleråsen 29 og 31, 2009 Nordby
GNR/BNR: 79/37 og 80/167





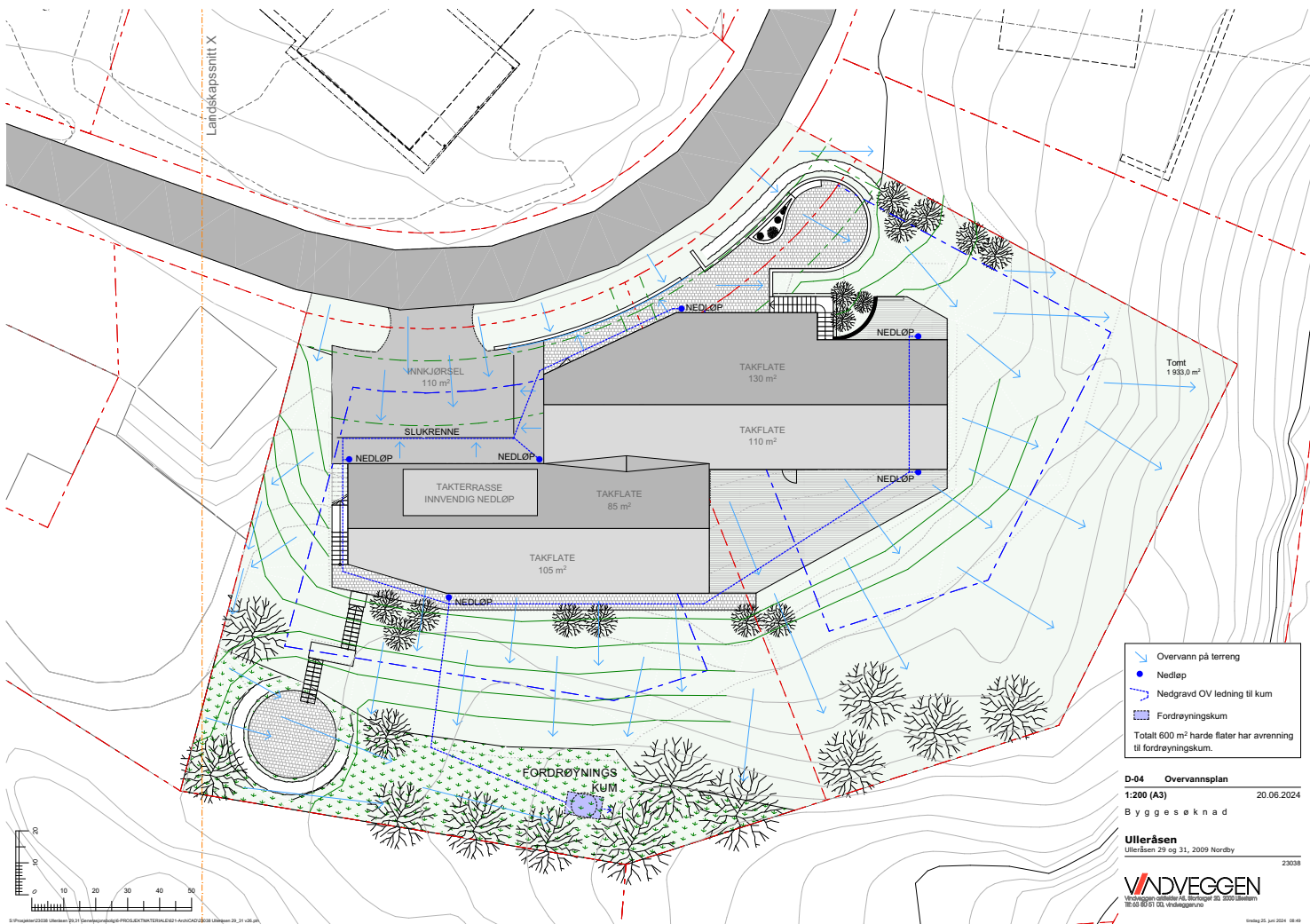
5-Projekter2208 Ullrichen 22.21 Generationsbegriff-PROG-EKTMATERIALE021-ArchCAD2208 Ullrichen 22.21 v06.xls

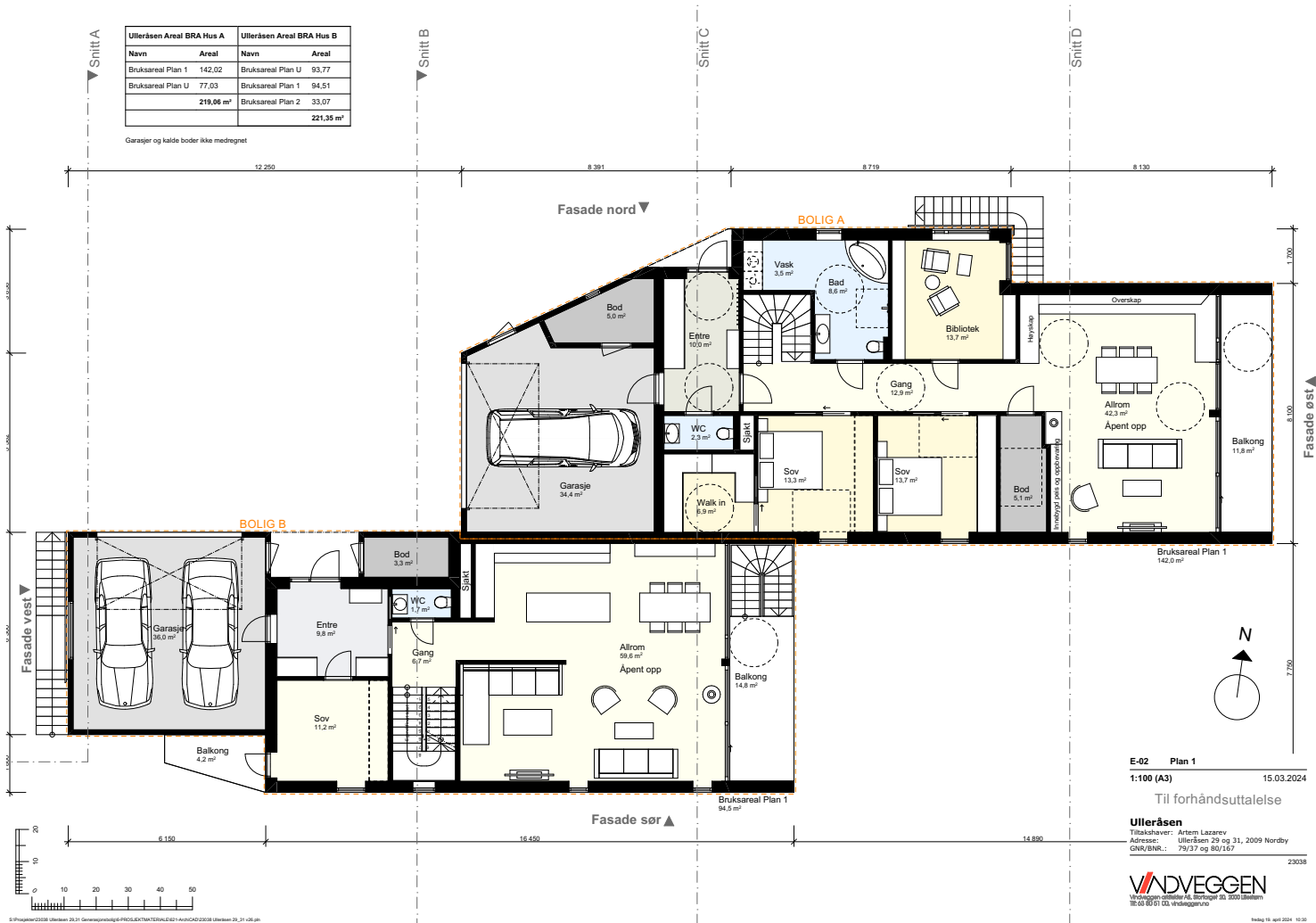
D-03 Landskapssnitt
1:500 (A3) 15.03.2024
B y g g e s ö k n a d

Ulleråsen
Ulleråsen 29 og 31, 2009 Nordby

VINDVEGGEN
Vindveggjen atleider AS, Stortorget 30, 2000 Ulstein
Tlf: 68 80 61 00, vindveggjen.no

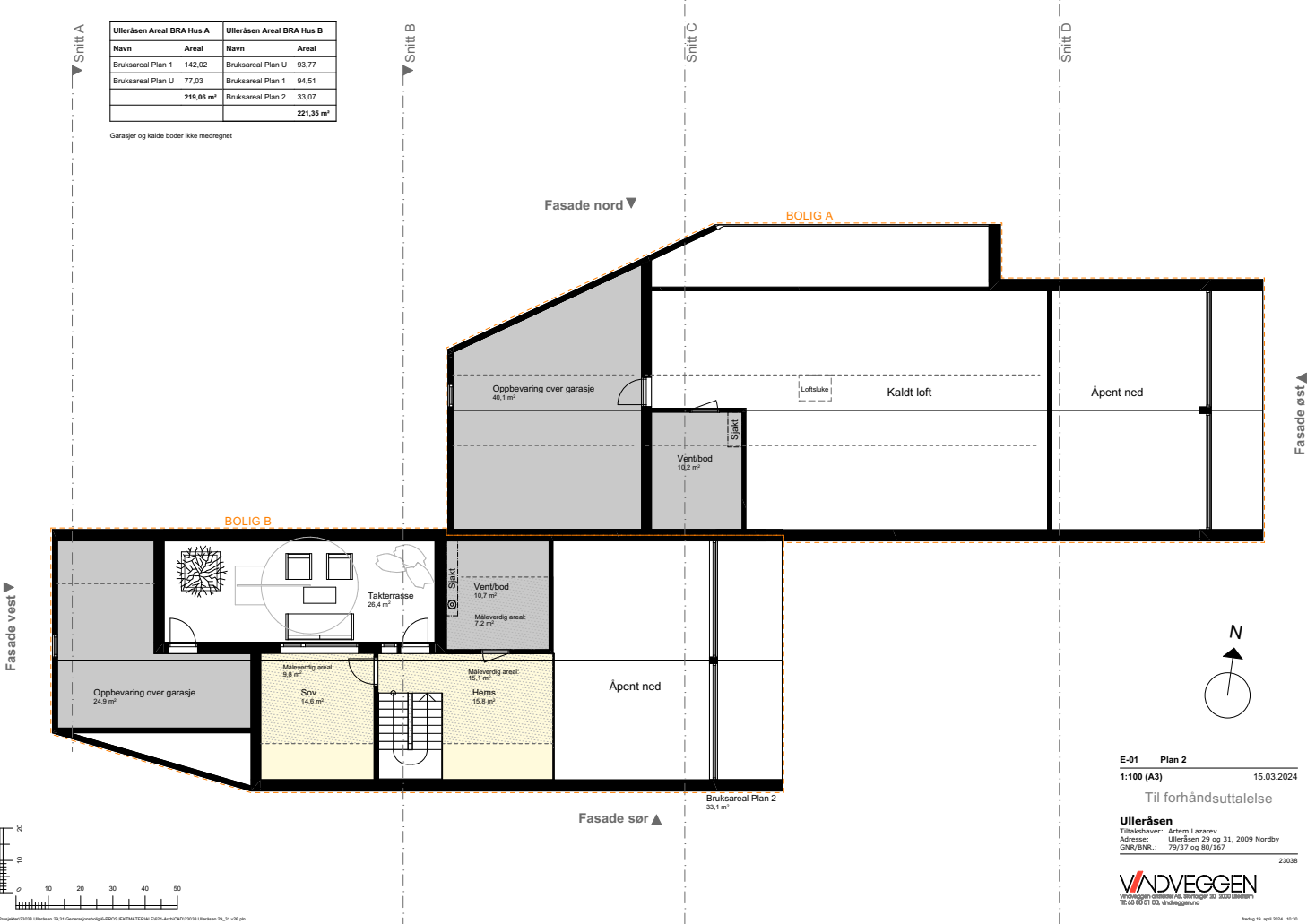
freitag 19. april 2024 10:20





Ulleråsen Areal BRA Hus A		Ulleråsen Areal BRA Hus B	
Navn	Areal	Navn	Areal
Bruksareal Plan 1	142,02	Bruksareal Plan U	93,77
Bruksareal Plan U	77,03	Bruksareal Plan 1	94,51
	219,06 m²	Bruksareal Plan 2	33,07
			221,35 m²

Garasjer og kalde boder ikke medregnet



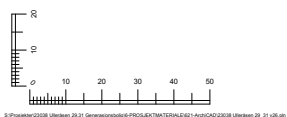
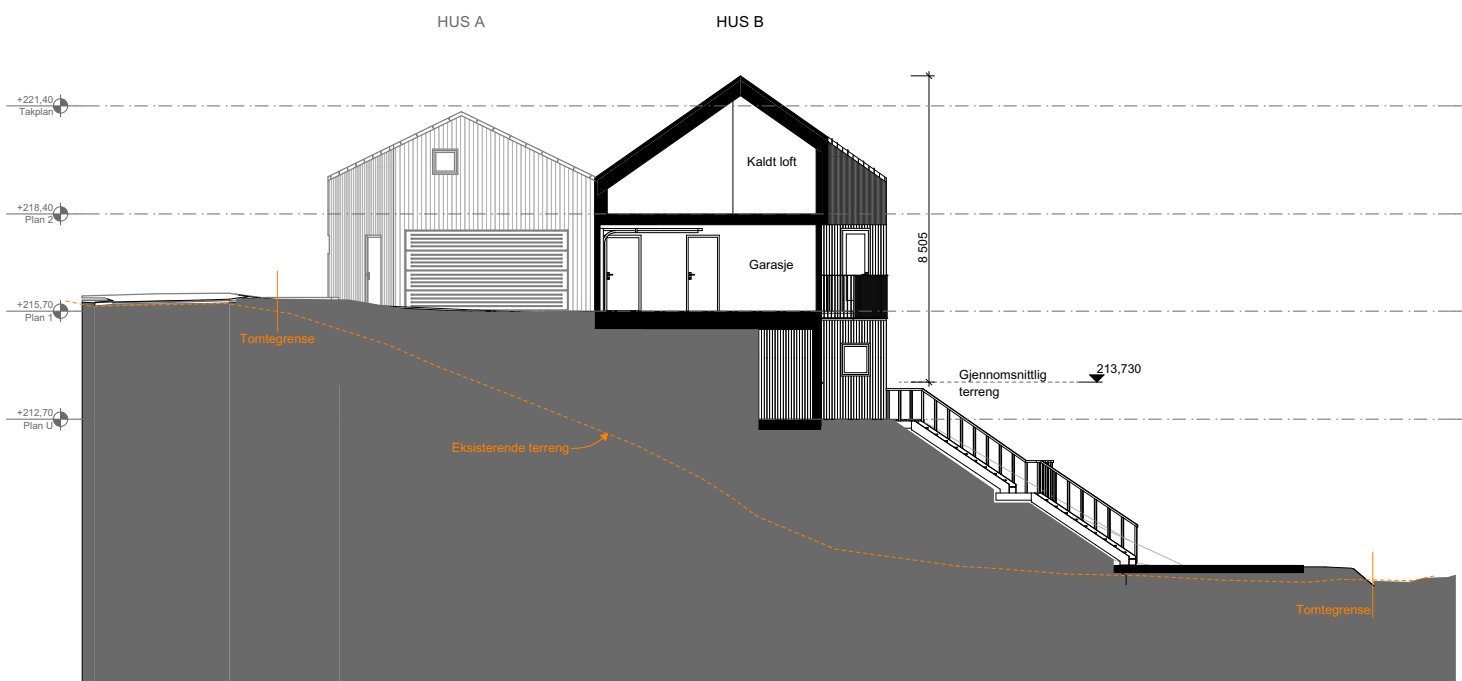
E-01 Plan 2
1:100 (A3) 15.03.2024

Til forhåndsuttalelse

Ulleråsen
Tilraskshaver: Artem Lazarev
Adresse: Ulleråsen 29 og 31, 2009 Nordby
Gnr/Bnr.: 79/37 og 80/157

VINDVEGGEN
Vindveggene AS, Rindalstunet 30, 2000 Ullensaker
18-08 80 01 03, vindveggene.no

Redigert 15. april 2024, 10:30



E-04 Snitt A
1:100 (A3) 15.03.2024

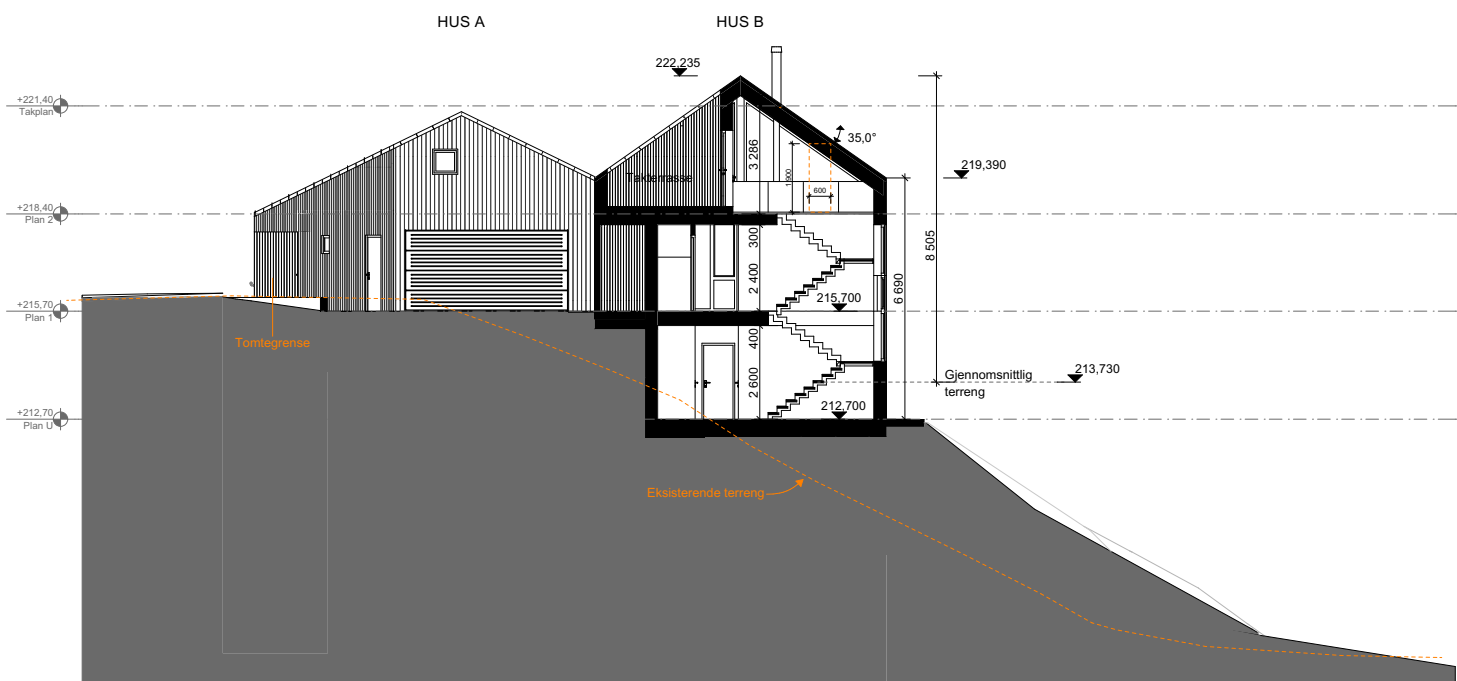
Til forhåndsuttalelse

Ulleråsen
Tilskaffer: Artem Lazarev
Adresse: Ulleråsen 29 og 31, 2009 Nordby
Gnr/Bnr.: 79/37 og 80/157

VADVEGGEN
Vadveggens arkitektur AS, Kirkegaten 30, 2000 Ullensaker
Tlf: 98 85 85 10, vadvegg.no

23038

Redigert 15. april 2024 10:30



E-05 Snitt B
1:100 (A3) 15.03.2024

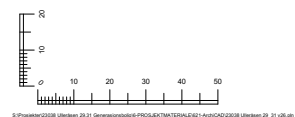
Til forhåndsuttalelse

Ulleråsen
Tilskatthaver: Artem Lazarev
Adresse: Ulleråsen 29 og 31, 2009 Nordby
GND/BNM: 79/37 og 80/157

23038

VINDVEGGEN
Vindveggens arkitekt AS, Kirkeveien 30, 2020 Ullensaker
Tlf: 90 80 80 00, vindvegg.no

Redigert 15. april 2024, 10:30



E-06 Snitt C
1:100 (A3) 15.03.2024

Til forhåndsuttalelse

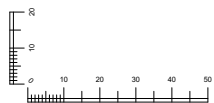
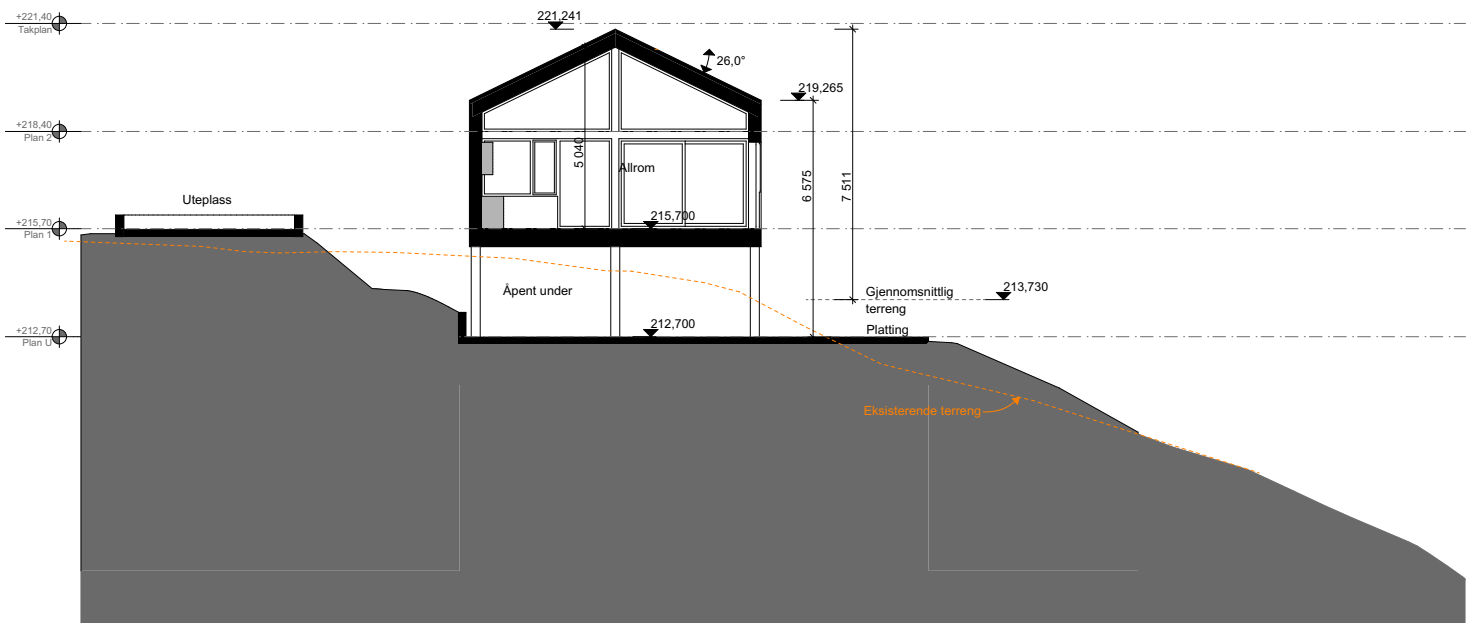
Ulleråsen
Tilråkshaver: Artem Lazarev
Adresse: Ulleråsen 29 og 31, 2009 Nordby
GND/BNH: 79/37 og 80/157

VADVEGGEN
Vindveggens arkitektur AS, Kirkeveien 30, 2020 Ullensaker
Tlf: 98 85 85 10, vindvegg.no

23038

Redigert 15. april 2024, 10:30

HUS A



S:\Prosjekter\2020\Ullersr n\2020\Grunnplan\2020\Grunnplan\2020\Grunnplan_2020.dwg

E-07 Snitt D
1:100 (A3) 15.03.2024

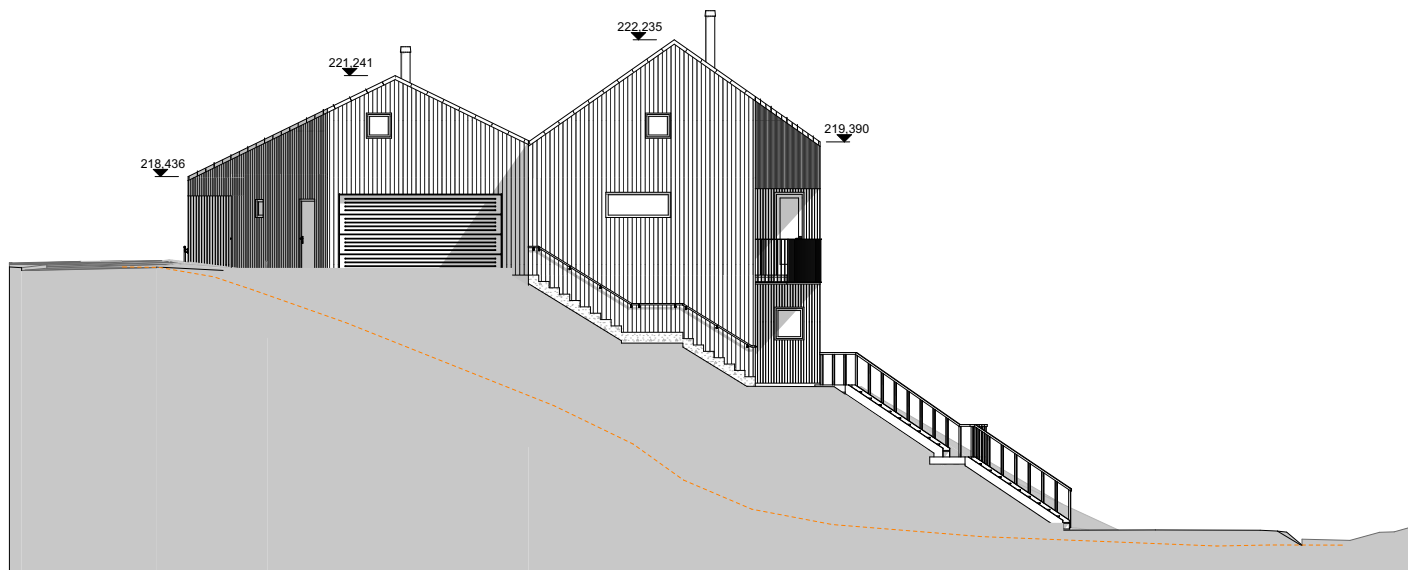
Til forh ndsuttalelse

Ullersr n
Tilr kshaver: Artem Lazarev
Adresse: Ullersr n 29 og 31, 2009 Nordby
GND/BNR: 79/37 og 80/157

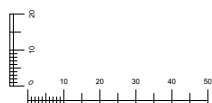
23038

VADVEGGEN
Vindveggens arkitektur AS, Kirkegata 30, 2000 Ullensaker
Tlf: 91 80 61 00, vindvegg.no

Redigert 15. april 2024, 10:30



1:100 Fasade vest



S:\Projekter\2023\Utskåret 20.31\Gensynsprotokoll\6\PROJEKTER\TAKTEKNIKE\2023\Utskåret 20.31\08.dwg

E-08 Fasade Vest
1:100 (A3) 15.03.2024

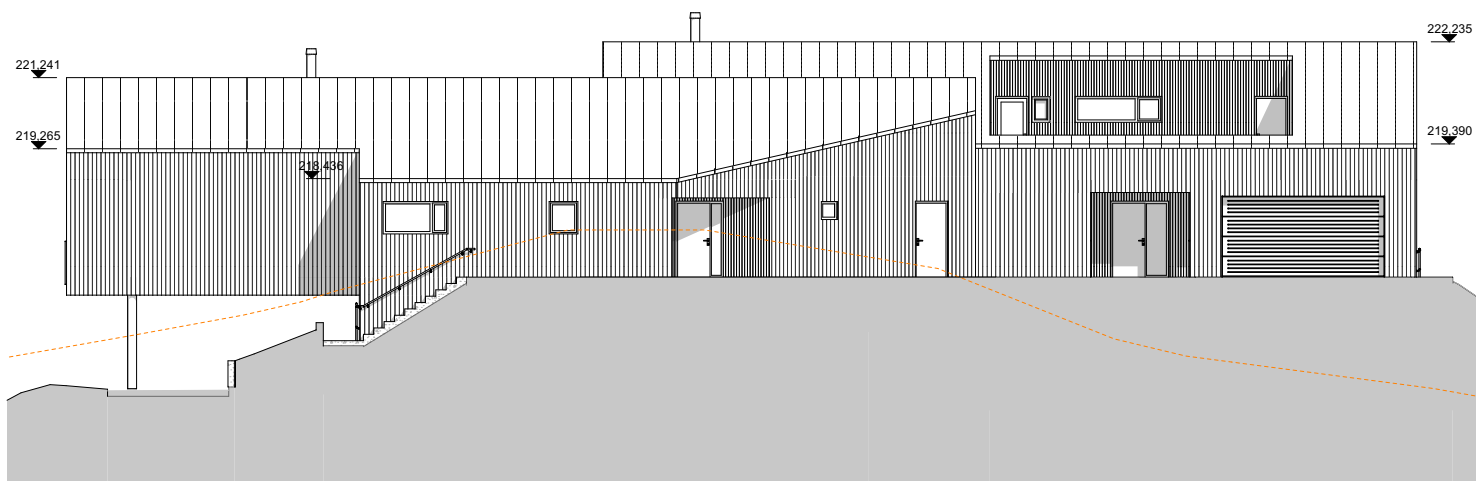
Til forhåndsuttalelse

Ulleråsen
Tilraskahaver: Artem Lazarev
Adresse: Ulleråsen 29 og 31, 2009 Nordby
GND/BNBL: 79/57 og 80/57

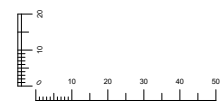
23038

VADVEGGEN
Vindveggene AS, Kirkegata 30, 2000 Ullensaker
Tlf: 80 80 80, vindveggene.no

Redigert 15. april 2024, 10:30



1:100 Fasade nord



S:\Prosjekter\2023\Ulleråsen\30.31\Grunnplan\30.31\PROJEKTERING\Tegninger\2023\4-01\G02\0238 Ulleråsen_30_31_vb.dwg

E-09 Fasade Nord
1:100 (A3) 15.03.2024

Til forhåndsuttalelse

Ulleråsen
Tilskashaver: Artem Lazarev
Adresse: Ulleråsen 29 og 31, 2009 Nordby
GNØ/SNØ: 79/17 og 80/167

23038

VINDVEGGEN
Vindveggens ekkolaster AS, Kirkegata 30, 2000 Ullensaker
Tlf: 80 80 10, vindvegg.no

Redigert 15. april 2024, 10:30



23038

freddo 19. april 2024 10:30



23039



VADVEGGEN
 Vindveggens arkitektur AS, Rindøgtorvet 20, 0607 Brønnøysund
 Tlf: 05 65 01 03, vindveggens.no
 202404

Ulleråsen
 Tilskottshaver: Artur Lazarev
 Adresse: Ulleråsen 29 og 31, 2009 Nordby
 GNR/BNR.: 79/37 og 80/167

Q-01 Perspektiv
(A3) 15.03.2024
 Til forhåndsuttalelse

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til **reguleringsplan for Ulleråsen nr. 191, gnr/bnr 79/20 m.fl.**

Jfr. Plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 16.01.2015.

Reguleringsbestemmelser er datert 16.01.2015.

Plan nr: 191

Reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 11.02.2015.
Planutvalget vedtok en mindre endring av planen 01.09.2015 og 04.04.2017

§1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Grensene for reguleringsplanen er vist på plankartet. Innenfor plankartet er det vist:

A. Pbl § 12.5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, benevnt BF1-BF10
- Lekeplasser, benevnt Lek1-Lek2
- Renovasjonsanlegg, benevnt Ren1-Ren2
- Energianlegg - trafo, benevnt T1

B. Pbl § 12.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, benevnt KV1- KV4
- Veg, benevnt V1- V8
- Gang/Sykkelveg, benevnt G/S1
- Fortau, benevnt F1- F4
- Gangveg, benevnt GV1- GV3
- Annen veggrunn – grøntareal, benevnt AVG
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, benevnt AVT
- Parkeringsplasser- benevnt P1

C. Pbl § 12.5.3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur, benevnt G1- G10

E. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan

- RpSikringSone - Frisiktsone ved veg benevnt H_140_1

§2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer skal være egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming der det er hensiktsmessig.
- 2.2 Utsprengning og oppfylling tillates inntil eiendomsgrenser.

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger BF1-BF10

- 3.1.1 Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459. Bruksarealer for boliger beregnes etter NS 3940.
- 3.1.2 For feltene skal MUA (minste uteoppholdsareal) dekket på aktuell eiendom. MUA regnes som de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til parkering. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Terreng brattere enn 1:3 regnes ikke med i MUA.
- 3.1.3 Alle boliger skal oppføres med radonsperre eller tilsvarende tiltak for å redusere radonkonsentrasjon.
- 3.1.4 I området skal det oppføres frittliggende eneboliger. På tomtene BF1-3, BF2-4, BF2-5, BF3-1, BF 3-2, BF 3-4, BF8-1, BF8-8, BF8-9 og BF10-1 skal det oppføres tomannsboliger eller frittliggende eneboliger.
- 3.1.5 Som del av rammesøknad eller ettrinns søknad for hver boligtomt skal det foreligge situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som skal vise:
- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
 - Dele/skillemot vegformål og nabotomter.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
 - I tillegg til at det vises carport/garasje for hver bolig skal det også vises p-plass innenfor formål byggeområde, i henhold til krav. Det skal vises mulighet for å snu på egen tomt.
 - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veggrofter. Løsning for taknedløp.
 - Områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Det skal også vises eksisterende vegetasjon som skal bevares på tomta.

I tillegg til situasjonsplan skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget, samt to tverrsnitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport, samt tilgrensende veger med høydeangivelse for både eksisterende og nytt terreng.

- 3.1.6 På felt BF1- BF10 er det for eneboliger maks. % BYA=25%. For eneboliger med hybelleilighet er maks. % BYA=28%. For tomannsboliger er maks % BYA =30%.
- 3.1.7 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige terrenginngrep unngås. Murer langs offentlig vei skal godkjennes av veieier. Murer skal ikke være høyere enn 2 m, men inntil 3 m kan aksepteres dersom annet ikke er praktisk gjennomførbart. Terrengmur mellom BF3-1 og BF3-2 kan settes opp i eiendomsgrænse.

- 3.1.8 Bebyggelsen skal ha saltak med unntak av tomter opplistet under som skal ha bebyggelse med pulttak.

Saltakshus:

Takvinkel skal være mellom 26 og 40 grader og med maks. gesimshøyde 4,0 m på husets overside og 6,7 m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng.

Mønehøyden skal ikke overstige 8,7 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Pulttakshus:

Tomt BF 4-1, BF 4-2, BF 4-3, BF 4-4, BF 7-2, BF 7-3, BF 8-6, BF 8-7, BF 8-8, BF 8-9, BF 10-4, BF 5-1, BF 5-2 og BF 5-3 skal ha pulttak med fall 10-20 grader. Tomt BF 8-2, BF 8-3, BF 8-4 og BF 8-5 skal ha pulttak med fall 6-20 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Dersom hus på BF 2-2, BF2-5, BF6-4 og BF7-1 bygges uten sokkeletasje tillates maks. gesimshøyde 4,7 m fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 8,2 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Maks. kotehøyde O.K. gulv i 1. etg for BF2-5 er da 204,5 og for BF6-4 210.0.

Hus på BF7-3 kan ha maks. gesimshøyde 6,7 m på husets overside og 9,7 m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng.

Maks kotehøyde på U. etg (tomter på overside av adkomstvei):

Felt	Tomt nr.	Høyde på O.K. gulv i U. etg.
BF1	1	184.5
BF1	3	185.5
BF2	1	193
BF2	6	209.5
BF2	7	209
BF4	1	199.5
BF4	2	206
BF4	3	209
BF4	4	199.5
BF5	1	200
BF5	2	201.5
BF5	3	201
BF6	5	213
BF7	1	219.5
BF7	2	218.5
BF7	3	220.8
BF8	1	212
BF8	2	215
BF8	3	215
BF8	4	216
BF8	5	217.5
BF8	6	217.0
BF8	7	220
BF8	8	221

Maks kotehøyde på 1. etg (tomter på nedsida av adkomstvei):

Felt	Tomt nr.	Høyde på O.K. gulv i 1. etg.
BF2	2	204.5
BF2	3	202.9
BF2	4	204.2
BF2	5	205.3
BF2	6	213.0
BF2	7	214.5
BF3	1	190.0
BF3	2	195.5
BF3	3	189.5
BF3	4	196.5
BF6	1	213.0
BF6	2	214.5
BF6	3	213.5
BF6	4	212.0
BF7	1	220.0
BF8	9	218.6
BF10	1	215.2
BF10	2	216.0
BF10	3	215.9
BF10	4	215.0

Én ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate, over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Det tillates takterrasser på inntil 50% av underliggende etasjes areal.

- 3.1.9 Der hvor terrenget egner seg for det, oppføres hus med to underetasjer. Ikke eksponerte etasjer regnes ikke inn i høydeberegning for huset.
- 3.1.10 Til eneboliger og tomannsboliger skal det for hver boenhet være to biloppstillingsplasser inklusive garasje. Dersom det bygges hybelleilighet i tillegg, utløser dette krav om ytterligere en biloppstillingsplass pr. enhet. Bolig med hybelleilighet over 55 m² defineres som en tomannsbolig.
- 3.1.11. Garasje, carport eller bod kan bygges utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1 m fra nabotomt. Ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstveg skal bygget være minst 6 m fra formålsgrense mot veg. Ved parallell plassering langs veg skal bygget være minst 2 m fra formålsgrensen. Garasjen skal plasseres høydemessig iht. kommunens veinorm. Garasje/carport skal i farge og materialbruk harmonere med øvrig bebyggelse på tomten.

- 3.1.12 Gesimshøyden på garasje, carporter og boder skal ikke overstige 3 m, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. På nedsiden av veg i hellende terreng, kan gesimshøyden ikke overstige 5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 4,5 m regnet fra topp møne til ferdig planert terrengnivå ved innkjøring garasje/carport.
- 3.1.13. Hver eneboligtomt og tomannsboligtomt skal ha MUA på min. 100 m². For hver hybelleilighet kreves 50 m² MUA i tillegg.

3.2 Lekeplass (L1 og L2)

- 3.2.1 Det skal anlegges to felles lekeplasser.
- Lekeplass L1 skal opparbeides med sandkasse og vippehuske.
 - Lekeplass L2 skal opparbeides med sandkasse, husker, klatrestativ, sklie, benker og bord, og med balløkke med jevnt og drenert underlag som egner seg til ballek.
- Lekeplassene skal gjøres tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne.
- 3.2.2 Lekeplassene skal være felles eiendom for boligene i planområdet, unntatt for gnr 80, bnr 162. Lek 2 er i tillegg felles med fremtidig utbygging i Ulleråsen II. Boligeiendommene gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer.

3.3 Felles renovasjon

- 3.3.1 Det opparbeides to felles renovasjonsplasser med avfallsbrønner for tomtene BF1 - BF10. Renovasjonsplassene skal etableres som felleseiendom for alle eiendommene innenfor de to ulike byggetrinnene, med unntak av tomtene BF3-5 og BF9. Boligeiendommene gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer.

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1.1 Kjørevegene skal opparbeides som vist i planen, og være ferdig opparbeidet (ekskl. asfaltering) før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig som har adkomst via denne delstrekningen.
- 4.1.2 Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene kan gå inn på private tomter.
- 4.1.3 Alle kjøreveger skal utformes for framkommelighet for utrykningskjøretøy og brøyting.
- 4.1.4 Kjøreveg o_KV1 – o_KV4 er offentlige. Alle partier der det skjer midlertidige terrenginngrep skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og revegeteres med stede egne arter.

- 4.1.5 Veg f_V2-V5 og f_V7-V8 er felles for boligene som har adkomst til veien. Veg o_V6 er offentlig
- 4.1.6 GV2 tillates som kjøreadkomst for boligene som har adkomst fra denne.
- 4.1.7 V7 skal tillates benyttet som gangvei og være tilgjengelig for allmennheten.
- 4.1.8 Kabelgrøfter legges i vegareal.
- 4.1.9 Annen veggrunn i enden av veger og i enden av snuhammere, skal kunne benyttes som snøopplag.
- 4.1.10 Fellesveien f_V1 skal nyttes til skogbruksformål og veien utformes som helårs landbruksvei, jf. gjeldende normaler for landbruksveier.
- 4.1.11 På fellesveiene f_V1 og f_V4 er det tillatt med nyttekjøring i forbindelse med skogdrift.
- 4.1.12 Regulert avkjørsel fra fv. 120 til gnr./bnr. 80/43 tillates kun for én boenhet.
- 4.1.13 Adkomst inn på den enkelte tomt er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg. Avkjørsler skal være maksimalt 3 meter brede. Adkomst til BF2-6 og BF2-7 skal legges til V_4. Adkomstrett skal tinglyses.
- 4.1.14 Innenfor BF7-2 kan det bygges ledevoller og innløp til kulvert. Innløpet utformes slik at det ligger utenfor byggegrensen. Innenfor BF 3-1 kan bygges et utløp med en såkalt energidreper som bremser flomvannet. Utløpet legges utenfor byggegrensen.

§5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

- 5.1.1 Felles grønnstruktur skal benyttes som oppholdsareal og som gangpassasje/stiforbindelse gjennom og mellom boligområder der det er relevant. Områdene skal være felles for alle tomtene i feltet, unntatt for gnr. 80, bnr. 162, og skal være tilgjengelige for allmennheten.
- 5.1.2 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom i et brukssameie, ved at den enkelte boligeiendom gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 5.1.3 Det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg i grønnstrukturen.
- 5.1.4 Inngrep i terrenget og vegetasjonen utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 5.1.5 I område o_G1 skal det etableres en mulighet for utfartsparkering.
- 5.1.6 I område f_G4 er det tillatt med nyttekjøring i forbindelse med skogdrift.

- 5.1.7 Innenfor tomt f_G4 kan det bygges ledevoller og innløp til kulvert. Innløpet må utformes slik at det innenfor grøntområdet blir fremkommelig for landbruksmaskiner og alminnelig ferdsel til fots.

§6. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

6.1 RpSikringsSone – Frisiktsone ved veg

- 6.1.1 I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikker mer enn 0,5 m over vegarealet som frisiktsonen gjelder for.

§7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Planområdet utbygges i to byggetrinn. Første byggetrinn omfatter den sørlige delen av planområdet, felt BF1-BF2 med tilhørende infrastruktur. Andre byggetrinn omfatter den resterende delen av planområdet.
- 7.2 Utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før nødvendig offentlig veg/fortau, fellesveier og vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den siden av tomte hvor tomte har sin adkomst.
- 7.3 Lekeplass 1 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i første byggetrinn. Lekeplass 2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i andre byggetrinn.
- 7.4 Sti i G2 må opparbeides før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i første byggetrinn. Sti i G6 og G7 må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før man kan gi tillatelse til å ta i bruk første bolig langs V5.
- 7.5 Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetrinnene skal nødvendig skolekapasitet dokumenteres.
- 7.6 Kommunen må ha mottatt en støyutredning som dokumenterer at det er mulig å oppfylle følgende krav før kommunen kan gi igangsettelsestillatelse for bygging av boliger i gul sone: Stue eller kjøkken og minst ett soverom i hver boenhet skal ha minst ett åpningsbart vindu hvor støynivået utenfor ikke skal være høyere enn 55 db Lden. For rom med vindu i mer enn en fasade regnes i denne sammenheng vinduet i den minst støyutsatte fasaden. Alle boenheter skal ha tilgang til uteplass hvor støynivået ikke være høyere enn 55 db Lden.
- 7.7 Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175-klasse C, før kommunen kan gi ferdigattest for boliger som ligger i gul støysone.

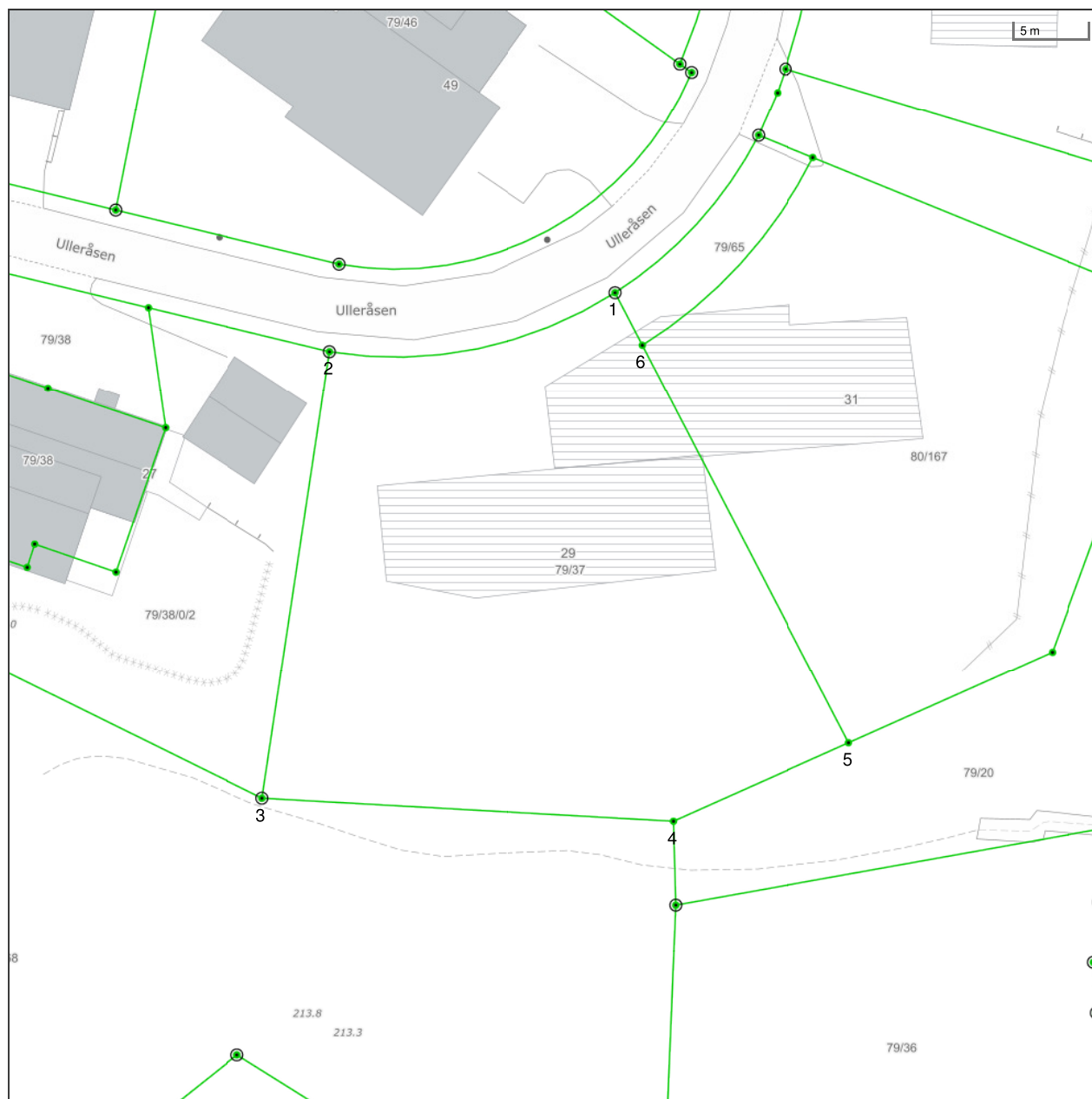
- 7.8 Det skal være opparbeidet sammenhengende gang- og sykkelvei til Nordby skole før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet. Dette omfatter F1, GV1, GV2, GV3, F2 og G/S1.
- 7.9 Nytt kryss med fv. 120 må være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet.
- 7.10 Bussholdeplass ved krysset med fv. 120, og gangveg/fortau GV1 må være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet.
- 7.11 Avkjørslene fra fv. 120 til gnr./bnr. 79/4 og 79/11 må være fjernet, og adkomstveg/gang- og sykkelveg GV2 må være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet.
- 7.12 Byggeplan for nytt kryss med fv. 120 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket.
- 7.13 Byggeplan for den delen av gang- og sykkelveg G/S1 som berører/ligger inntil fv. 120 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket.
- 7.14 Byggeplan for den delen av adkomstveg/gangveg GV2 som berører/ligger inntil fv. 120 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket.
- 7.15 Byggeplan for bussholdeplass og gangveg GV1 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket.
- 7.16 Renovasjonsanleggene skal etableres samtidig med tilgrensende vei og fortau.

§8. MILJØOPPFØLGING

- 8.1 Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som beskriver miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø- for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Planen skal omfatte nødvendige tiltak avdekket i ROS-analysen og i planbeskrivelsens konsekvensvurdering m.m.



Eiendomskart for eiendom 3224 - 79/37//

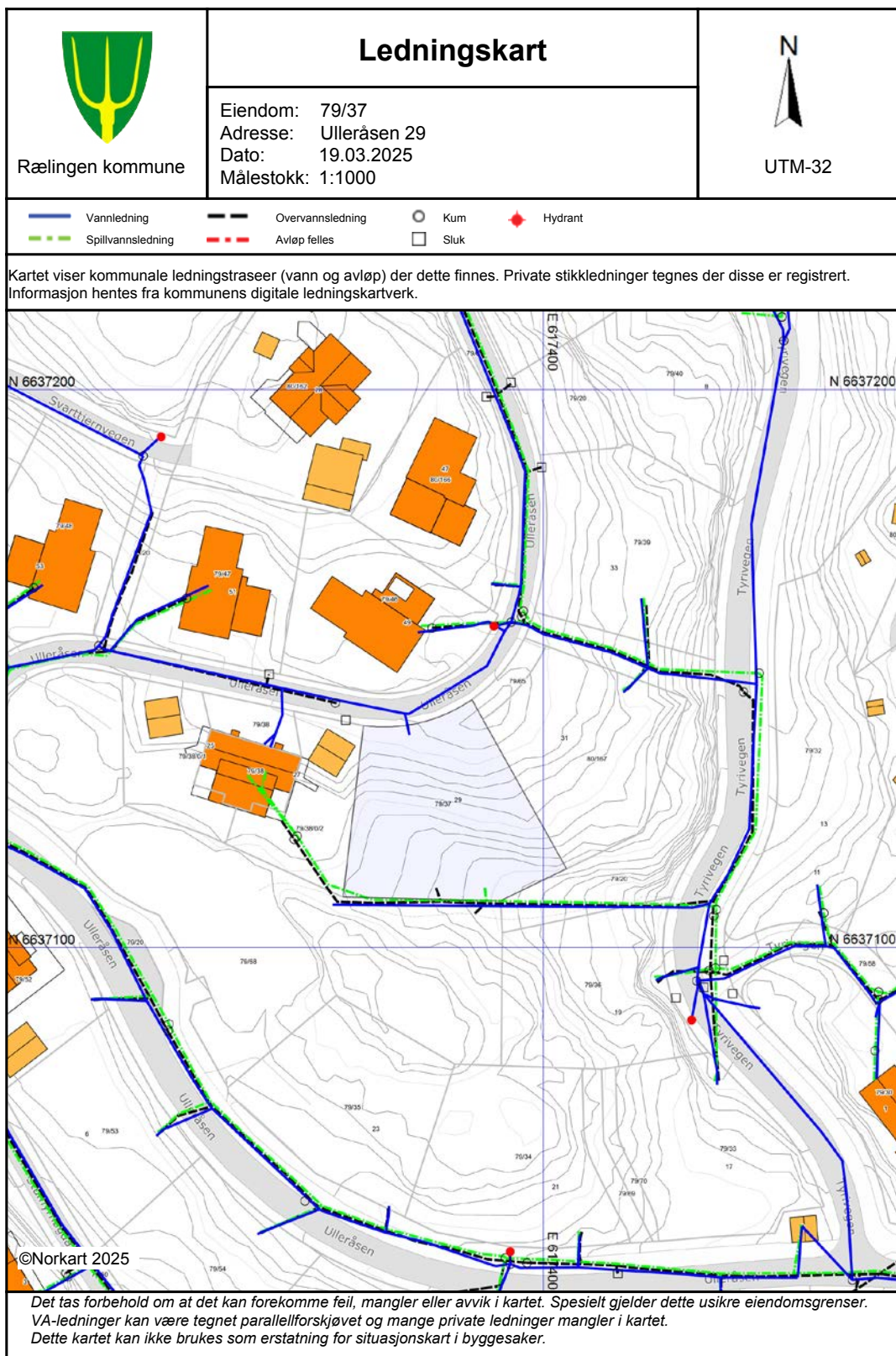


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 001,80 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6637122,27	Øst	617379,08
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6637144,43	617387,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			4,05	
2	6637139,78	617367,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,46	28,03
3	6637109,05	617364,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,95	
4	6637108,37	617392,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			28,26	
5	6637114,11	617404,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			13,17	
6	6637140,9	617389,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			30,71	





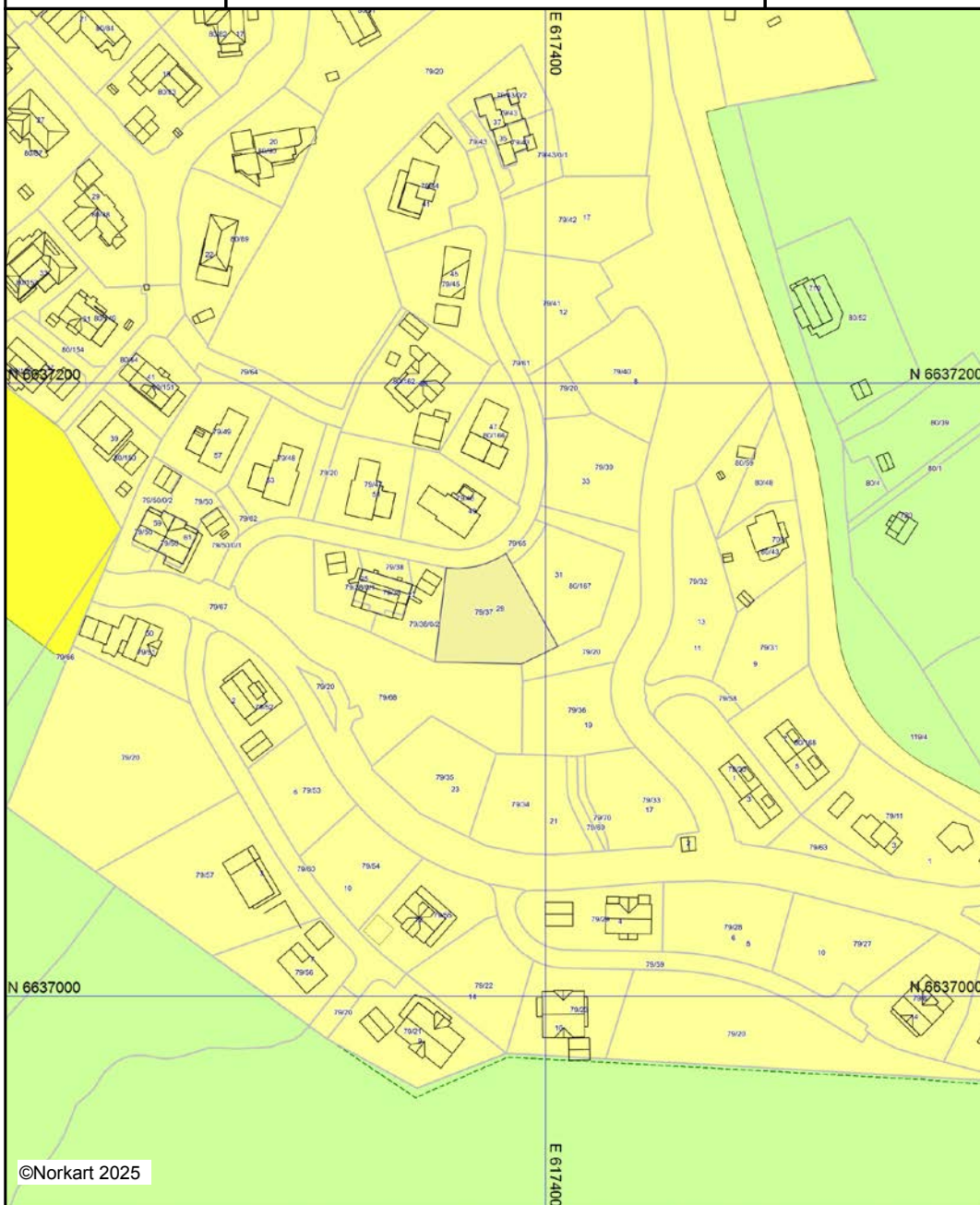
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/37
Adresse: Ulleråsen 29
Utskriftsdato: 19.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig

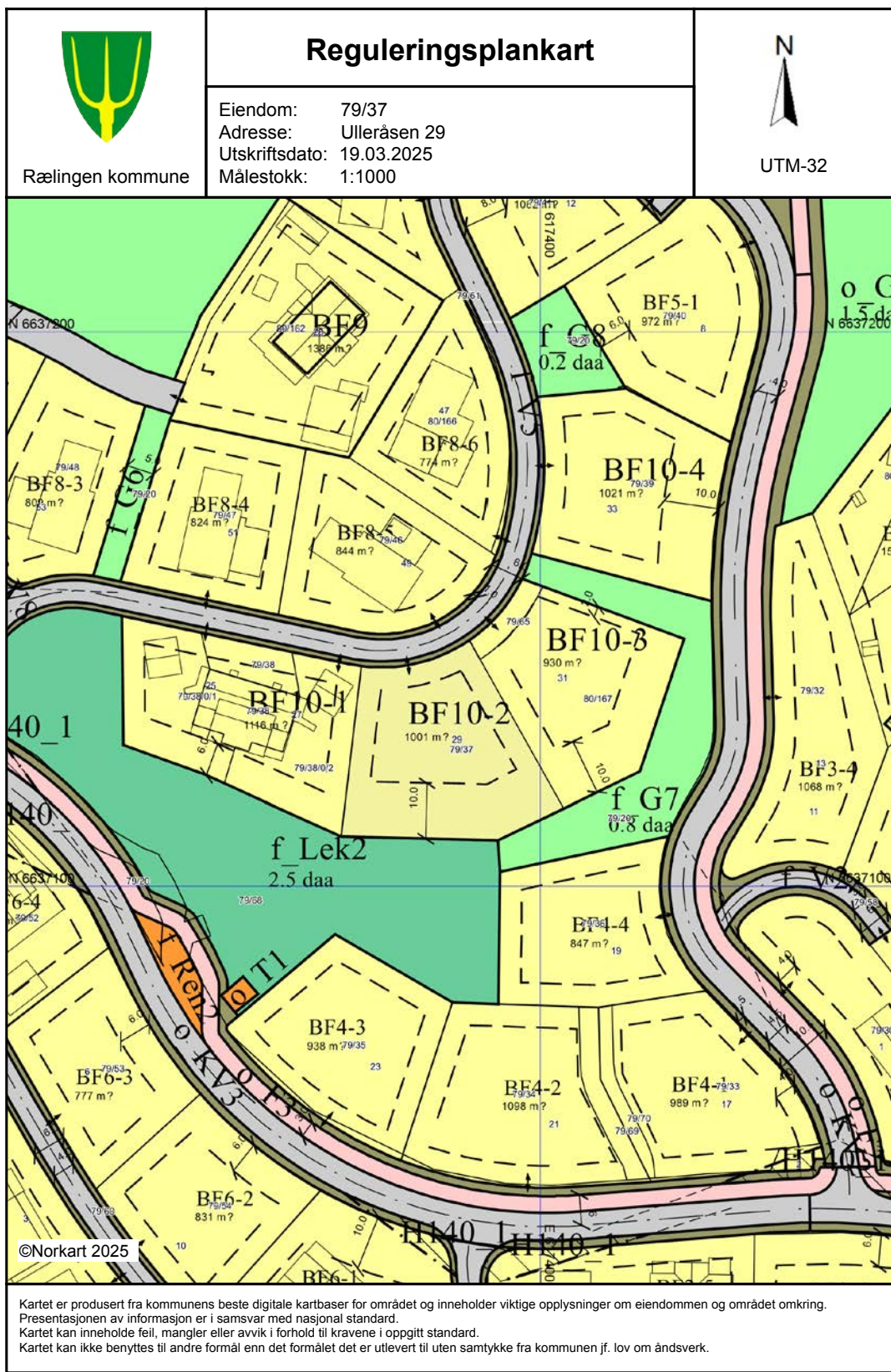
 LNFR-areal - nåværende

 Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



**RÆLINGEN
KOMMUNE**

Kommuneplan mot 2033

Kommuneplanens arealdel 2022–2033

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023



Innhold

Innledning	5
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:	5
Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:	5
§ 1.1 Virkeområde.....	5
§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer	5
§ 1.2.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....	5
§ 1.3 Definisjoner av boligtyper	6
Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:	7
§ 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1)	7
§ 2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1)	7
§ 2.1.2 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1)	7
§ 2.1.3 Snøopplag (pbl §11-9, nr. 1 og 4).....	7
§ 2.2 Krav om og innhold og forutsetninger for utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2) ...	8
Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:.....	8
§ 3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5).....	8
§ 3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3).....	8
§ 3.3 Kommunal vegnorm og VA-norm (pbl § 11-9, nr. 3)	9
§ 3.4 Krav til overvannsløsninger (pbl §11-9, nr. 3).....	9
§ 3.5 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3)	10
§ 3.6 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4)	10
§ 3.7 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5).....	10
§ 3.8 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4)	10
Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige):.....	10
§ 4.1 Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5).....	10
§ 4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5).....	11
§ 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5).....	11
§ 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5)	12
§ 4.5 Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5)	12
§ 4.6 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5)	14
§ 4.7 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5).....	16
§ 4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5)	16
§ 4.8 Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)	18
§ 4.9 Boligstørrelser	18
§ 4.10 Fellesfunksjoner	18
Miljøkvalitet:	18
§ 5.1 Forurensning i grunnen (pbl § 11-9, nr. 6)	18
§ 5.2 Massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 6)	19
§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6).....	19
§ 5.4 Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6)	19

§ 5.5	Støy og krav til støyfaglig utredning (pbl § 11-9, nr. 6)	20
§ 5.6	Vurdering og redegjørelse av klima og energi (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)	22
§ 5.7	Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6)	23
§ 5.8	Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl § 11-9, nr. 6 og 8)	23
Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:		23
§ 6.1	Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)	23
§ 6.2	Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6)	26
§ 6.3	Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6)	26
§ 6.4	Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6)	26
§ 6.5	Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)	26
§ 6.6	Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6)	27
Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid		27
§ 7.1	Krav ved reguleringsplanforslag (pbl § 11-9, nr. 8)	27
§ 7.2	Jordflyttingsplan (pbl § 11-9, nr. 8)	27
Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:		28
§ 8.1	Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7)	28
§ 8.2	Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)	28
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL		29
Bestemmelser til bebyggelse og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1)		29
§ 9.1	Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1)	29
§ 9.2	Sentrumsformål (pbl § 11-7, nr. 1)	29
Fjerdingby sentrum – trinn II		29
Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6)		31
§ 10.1	Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5)	31
§ 10.2	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF): (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1 og 2)	32
§ 10.3	Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1)	32
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:		33
Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a)		33
§ 11.1	H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren	33
§ 11.2	H360_1 Faresone – skytebane	33
§ 11.3	Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a)	33
§ 11.3.1	H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg	33
§ 11.4	H110_1 Sikringssone – vannforsyning	33
§ 11.5	Sikringssone – H190_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190_2 jernbanetunnel	34
Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c)		34
§ 12.1	H570_3 Nordby bruk:	34
§ 12.2	H570_4 Holt skole:	34
§ 12.3	H570_5 Haugen gård:	34
§ 12.4	H570_6 Rudområdet:	34
§ 12.5	H570_7 Østre strøm:	34
§ 12.6	H570_8 Christian Tomters veg / Sørenskrivervegen:	35
Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder:		35
§ 13.1	Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c)	35

§ 13.1.1 H570_1 Byåa:	35
§ 13.1.2 H570_2 Nordbyåa:	35
§ 14.1 Hensynssoner bevaring av naturmiljø, herunder landskap (pbl § 11-8, bokstav c)	36
§ 14.1.1 H560_1 Bjørnholt-Fjerdingsby, H560_2 Hammeren, H560_3 Skovholthagan – Buret, H560_4 Østergarden – Ramstaddalen, H560_5 – Smestad, H560_6 Byåa	36
§ 14.1.2 H560_7 Neshagan:	36
§ 15.1 Hensynssoner for friluftsliv (pbl § 11-8, bokstav c)	36
§ 15.1.1 H530_1 Åmodtdammen, H530_2 Myrdammen, H530_3 Ramstadsjøen, H530_4 Torva og H530_5 Blystadlia:	36
Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:	37
§ 16.1 Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven (pbl § 11-8, bokstav d)	37
§ 16.1.1 H730_1 Middelalderkirkegård:	37
§ 16.1.2 H730_2 Gravhaug på Fjerdingsby:	37
§ 16.1.3 H730_3 Haugen:	37
§ 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa:	37
§ 16.1.5 H730_5 Nordre Krok vann:	38
§ 16.1.6 H730_6 Tjuvstuåsen:	38
§ 16.1.7 H730_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde:	38
§ 16.1.8 H730_8 Hektner:	38
§ 17.1 Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d)	38
§ 17.1.1 Hensynssone H720_1 Nordre Øyeren naturreservat	38
§ 17.1.2 Hensynssone H720_2 Østmarka naturreservat	38
§ 17.1.3 Hensynssone H720_3 Ramstadslottet naturreservat	38
Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1)	39
§ 18.1 Hensynssonen H810_1 for Løvenstad:	39
Retningslinjer til temakart	39
§ 19.1 Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1)	39
§ 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)	39
§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder	40
Vedlegg	40

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:

Plankartet sammen med bestemmelsene er juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølge på utbyggingsområder. Dette innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Retningslinjene og kommunens temaplaner legges til grunn for regulering og skjønnsmessig vurdering i dele- og byggesaker. Alle paragrafer er bestemmelser utenom der det uttrykkelig er angitt at det er retningslinjer.

Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:

§ 1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for kommuneplanens arealdel for Rælingen kommune 2022 – 2033, vedtatt av Rælingen kommunestyre 15.02.2023.

§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer

§ 1.2.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

Arealdelen til kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner ved motstrid. Unntatt er følgende reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel 2022-2033:

Planid	Plannavn	Ikraft
230	Hansefellåsen sør	22.06.2022
213	Strømsdalen søndre	14.09.2022
227	Tjonåsen	14.09.2022
214	Østagløtt	16.06.2021
217	Borgen	16.06.2021
222	Gangvei Borgensberget - Nyland Gnr.103, Bnr.4 og 6 m.fl.	16.09.2020
210	Hansefellåsen, del av Gnr.98, Bnr.2 og 6 m.fl.	12.06.2019
224	Dammensvika	11.12.2019
212	Hektneråsen nord	13.02.2019
191	Ulleråsen	11.02.2015
199	Område mellom Nygardsvegen og Sundhagavegen, Gnr.101, Bnr.191 m.fl.	17.06.2015
193	Marikollen idrettsanlegg	15.12.2015

Unntak fra ovennevnte planer:

Kommuneplanens bestemmelse § 4.2 om byggehøyder gjelder foran reguleringsplaner som har høydebestemmelser om antall etasjer. Der reguleringsplaner har bestemmelser om både antall etasjer og gesims og mønehøyde gjelder ikke bestemmelse om antall etasjer.

§ 1.3 Definisjoner av boligtyper

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

Enebolig: Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand.

Enebolig med sekundærleilighet: Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand, men som inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 kvm BRA.

Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to familier/husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

Blokk: Bygning med fire eller flere boenheter, der lavblokk har inntil fire etasjer og høyblokk har flere enn fire etasjer.

Terrassert bebyggelse: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Sekundærleilighet:

En selvstendig boenhet som inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via annen bruksenhet (inkl. trapp). En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Anneks:

En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig eller fritidsbolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at den kan defineres som en egen bruksenhet. Et anneks kan ikke ha installert vann og avløp og inneha funksjonene bad og kjøkken.

Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

§ 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1)

For områder innenfor eldre reguleringsplaner der utnyttelsesgrad er fastsatt som u-grad (med brutto gulvareal) etter byggeforskriften fra 1985 eller eldre, fastsettes det at tiltak etter pbl § 20-1 ikke kan skje før det er utarbeidet ny reguleringsplan for området, jf. pbl § 12-1, 2.ledd. Dette gjelder for punktene 1-3 under.

For uregulerte områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg jfr. § 11-7 nr. 1 fastsettes det at tiltak etter pbl § 20-1 ikke kan skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan. Dette gjelder for punktene 1-3 under:

1. for eiendommer som skal bygges ut med flere enn 2 nye selvstendige boenheter
2. for eiendommer som skal bygges ut med nye bygninger med samlet BRA på mer enn 400 m²
3. ved fradeling til en ny eiendom på over 1 daa

§ 2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1)

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse med mer enn to boenheter i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

§ 2.1.2 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1)

Før det tillates masseuttak eller anlegg av deponier med rene jord- og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan. Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei, jf. § 11-9, nr. 3. Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas, jf. § 11-9, nr. 8. Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til masseuttak / massedeponi inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

Retningslinjer til § 2.1.3:

I reguleringsplan kan det stilles krav om driftsplan, det vil si omfanget av uttaket/massedeponiet, uttaksretning, rekkefølge og istandsetting. Driftsplan skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning og kommunen. Nødvendige grunnundersøkelser må gjennomføres i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

§ 2.1.3 Snøopplag (pbl §11-9, nr. 1 og 4)

I alle reguleringsplaner skal det avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag.

§ 2.2 Krav om og innhold og forutsetninger for utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2)

Behov for utbyggingsavtale skal vurderes for det enkelte byggeprosjekt. Utbyggingsavtaler skal følge reguleringsplanprosesser, og godkjennes av kommunestyret. Følgende forutsetninger gjelder:

Geografisk avgrensing:

Det forutsettes inngåelse av utbyggingsavtaler i hele kommunen når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse (jfr pbl §§ 17-2 og 17-3) for øvrig er til stede.

Tiltak det kan inngås avtale om:

Det kan inngås utbyggingsavtale der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging, oppgradering av eller tilpasning til offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i en arealplan og/eller som følger av bestemmelser til en plan.

Hovedprinsipp for kostnadsfordeling:

Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak (jfr pbl § 17-3).

Boligpolitiske tiltak mm:

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene. (jfr pbl § 17-3).

Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:

§ 3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5)

For ny bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal ny bebyggelse hvor tiltaket til sammen utgjør mer enn 500 m² BRA, tilknyttes fjernvarme. Tillatelse til tiltak kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning, eventuelt at fjernvarmeselskapet ikke kan levere fjernvarme.

§ 3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3)

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det benyttes avfalls løsninger etter følgende krav:

1. Fra 5 til 9 selvstendige boenheter kreves mest mulig felles løsninger.
2. Fra 10 eller flere selvstendige boenheter kreves det nedgravde brønner for papir og restavfall.
3. For sentrumsutvikling og blokkbebyggelse kreves det avfallsbrønner eller avfallssug.

4. Fra 20 eller flere selvstendige boenheter skal det vurderes om det er behov for nedgravde brønner for glass og metall.
5. For områder avsatt til offentlig tjenesteyting og oppsamlingsenheter som plasseres i offentlige rom som parker og friluftsområder skal det etableres nedgravde avfallsløsninger.
6. Næringsarealer står fritt i forhold til leverandør av renovasjonstjenester. Det anbefales at det legges opp til at renovasjon utføres på en rasjonell måte.

Felles oppsamlingsplass skal avskjermes og gis en god estetisk utforming. Snuplass for renovasjonsbil dimensjoneres for lastebil L, jfr. Statens vegvesens håndbok N100, evt. jfr. senere revisjoner av vegnorm. I reguleringsplaner avsettes nødvendig areal for avfallsløsninger.

Det stilles krav om utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan (RTP) før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon. Kommunen kan kreve at massehåndteringsplan for utbyggingen utarbeides.

§ 3.3 Kommunal vegnorm og VA-norm (pbl § 11-9, nr. 3)

I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en overordnet VA-plan.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av teknisk plan for veier.

Kommunal vegnorm og VA-norm gjelder ved kommunal overtakelse dersom det gjennom utbyggingsavtaler ikke er avtalt andre kvaliteter eller dimensjoner.

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

§ 3.4 Krav til overvannsløsninger (pbl §11-9, nr. 3)

Rælingen kommunes til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker.

Overvann skal håndteres lokalt og skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltaket startes. Overvann fra tak og overflater skal ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en overordnet overvannsplan som viser arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøyning- og renseløsninger.

Bruk av naturbaserte løsninger skal i alle plan- og byggesaker vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Naturbaserte løsninger eller åpne løsninger skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer.

Naturlige flomveier skal bevares. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for (lokal, åpen) overvannshåndtering.

Kommunen kan stille krav om utredning av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

§ 3.5 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3)

Den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjon og fremkommelighet skal utredes av utbygger. Det skal utredes muligheter for etablering av sammenhengende gang- og sykkelveier.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av trafikkanalyse.

§ 3.6 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4)

For områder som er avsatt til utbyggingsformål skal det gjennomføres registrering av naturmangfold / biologisk mangfold før det gjøres inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon.

§ 3.7 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse i områder under marin grense skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser, jfr. pbl § 28.1.

§ 3.8 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4)

Før utbygging kan igangsettes, skal det være:

- a) fremlagt elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggefeltet
- b) etablert adkomst fra offentlig vei fram til og langs tomten/byggefeltet
- c) etablert gangvei/fortau fram til barneskole og ungdomsskole iht. til den hver tid gjeldene kommunale veinorm
- d) sikret lokaler og kapasitet på barnehage og skole innenfor gjeldende inntaksområde

Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige):

§ 4.1 Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5)

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig vann- og/eller avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

§ 4.1.1 Byggegrense mot raviner og bekker

Mot ravine gjelder byggegrense målt fra ravinens knekkpunkt mot flatt terreng til tiltak. Byggegrensen fastsettes til lengdeavstand tilsvarende ravinens dybde ganger to.

Mot bekker og vassdrag fastsettes byggegrense på 10 meter.

§ 4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5)

Der gjeldende reguleringsplan mangler høydebestemmelser for møne- og eller gesimshøyde gitt i meter eller moh, skal gesimshøyden ikke overstige 7.0 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7.0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. §§ 6.1.3 og 6.1.4 skal tillegges vekt ved vurdering av høyde på ny bebyggelse.

Ved oppføring av garasjer der gjeldende reguleringsplan mangler høydebestemmelser for garasjer, skal gesimshøyden ikke overstige 3 meter og mønehøyden ikke overstige 4,5 meter fra O.K gulv. Garasjer skal underordnes boligen og kun ha ett måleverdig plan (gulvareal).

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark eller takoppløft og der slike konstruksjoner ikke bryter med byggeskikken i nabolaget/nærområdet, kan kommunen godkjenne slike konstruksjoner på bolighus, innenfor 1/3 av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av høydebestemmelsen.

Retningslinje:

Med nabolaget/nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier minimum 100 meter fra nærmeste tomtegrenser.

§ 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Maks. tillatt bebygd areal for følgende boligtyper er:

Frittliggende enebolig: %-BYA = 25 %

Tomannsboliger: %-BYA = 30 %

BYA er tillatt bebygd areal i % av tomtens netto areal inklusive parkeringsplasser.

For eiendommer og / eller bebyggelse som er regulert til bevaring er det utnyttelsesgraden som er gitt i reguleringsplan som er gjeldende. Der eldre reguleringsplaner har en høyere utnyttelsesgrad oppgitt i %-BYA, gjelder denne foran.

Helning brattere enn 1:3 vil for de fleste bygningstyper ikke fungere tilfredsstillende og skal som hovedregel ikke bebygges.

§ 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5)

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig.

Ved usikkerhet om omsøkt tomt egner seg til bebyggelse, jf. pbl § 26-1, kreves det fremlagt konkret bebyggelsesforslag med detaljerte tegninger av hustype, i tilknytning til søknad om deling av eiendom. I vurderingen av delingssøknader skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, avløpsforhold, parkering, uterom, samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Retningslinjer til § 4.4:

Ved tomtedeling i boligområdene skal tomt for enebolig og tomannsbolig ikke være mindre enn hhv. 500 og 900 kvm. Tomt for vertikalt delt bolig kan deles med grense i skillekonstruksjonen, med da må parsellene bli på minst 450 kvm hver.

§ 4.5 Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5)

Det settes krav til følgende antall oppstillingsplasser for bil og sykkel til bebyggelsens formål i henhold til tabell under. BRA beregnes etter NS 3940:

Formål	Ant. for bil	Ant. for sykkel	Pr. enhet	Merknad
Enebolig og tomannsbolig	1 - 2	Min 2	Boenhet	I tillegg skal gj. parkering løses på egen eiendom
Kjedehus og rekkehus i nord*	1 - 1,5	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse i nord*	0,7 – 1	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse innenfor prioriterte vekstområder***	0,5 - 1	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Kjedehus og rekkehus i sør*	1,25 - 1,75	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse i sør*	1 – 1,2	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Forretning, detaljhandel	Maks 1,5	Min 1	100 m ² BRA	
Kontor	Maks 1	Min 2	100 m ² BRA	
Plasskrevende varer	Maks 1,4	Min 1	100 m ² BRA	
Industri / lager	Maks 1	Min 1	150 m ² BRA	
Hotell	Maks 0,8	Min 0,2	Gjesterom	
Restaurant /café	Maks 0,3	Min 0,2	100 m ² BRA	

Institusjoner (bo- og omsorgssenter, og lignende)	Maks 0,5	Min 0,2	Seng, behandlings plass	Inkl. ansatte
Barne- og ungdomsskole	Maks 0,7	Min 0,7**	Årsverk	
Videregående skole	Maks 0,3	Min 0,7**	Årsverk	
Barnehager og barnepark	Maks 1,5	Min 1,5	Årsverk	Inkl. besøkende
Kirke, forsamlingslokale	Maks 0,3	Min 0,2	Sitteplasser	Inkl. ansatte
Idrettsanlegg	Maks 0,3		Tilskuer	
Bensinstasjon med kiosk	Maks 5			
Båthavner	Maks 0,3	Min 0,2	Båtplass	

*I nord og i sør defineres hhv. som nord og sør for Fjerdingbykrysset.

**Oppstillingsplasser for sykkel beregnes etter antall elever og ansatte.

***Prioriterte vekstområder er Fjerdingby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

For eneboliger og tomannsboliger skal minst en biloppstillingsplass pr. boenhet vises som en mulig garasje plass. Garasjens plassering skal vises på situasjonskart som følger med byggesøknad for bolighuset selv om den skal oppføres senere. Det skal avsettes biloppstillingsplass for sekundærleiligheter.

I sentrumsområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen og innenfor prioriterte vekstområder skal det avsettes parkeringsplass for MC/moped.

Generelle krav til parkeringsareal (Pbl. 11-9, nr. 5)

§ 4.5.1 Krav til utforming og plassering

Parkerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje og snuareal på egen eiendom skal vises på situasjonsplan. Parkeringsplass for bil på terreng skal være 18 m² pr. oppstillingsplass. For nye større utbyggingsprosjekter skal parkering være under bakken.

Laste og losse areal kommer i tillegg til de ovenstående kravene til oppstillingsplasser.

Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

§ 4.5.2 Krav til gjesteparkering

Gjesteparkering inngår i samlet parkering. Minimum 10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for besøkende. Minimum 1 parkeringsplass for besøkende skal være HC-parkering.

Retningslinje

Det kan stilles krav om høyere andel gjesteparkeringsplasser enn 10 %. Behov for eventuelt høyere andel gjesteparkeringsplasser vurderes i den enkelte plansak.

§ 4.5.3 Krav til HC-parkering

Minst 5% av alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal være reservert og dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne skal plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter. Antall tilrettelagte parkeringsplasser og utforming skal være i henhold til krav i kommunens veinorm og Statens vegvesens håndbok V129 om universell utforming.

§ 4.5.4 Krav til sykkelparkering

Andelen av sykkelparkeringsplasser under tak bør være minimum 50 %. Oppstillingsplasser skal etableres med fastmonterte sykkelstativ.

§ 4.5.5 Krav til tilrettelegging for el-biler

I alle nye næringsbygg skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager og lignende skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene. Tilfredsstillende ladepunkt er mode 3 type 2-kontakt med minst 3,7 kW tilgjengelig effekt.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladerpunkter for el-bil.

§ 4.5.6 Bildeling

Det skal i reguleringsplaner vurderes bruk av bildelingsordninger.

§ 4.6 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5)

I reguleringsplaner og samlede utbyggingsprosjekter med 4 nye boenheter eller mer skal det avsettes plass til lekeareal. Arealene skal være store nok og egne seg for lek og opphold. Lekeplasser inngår i felles MUA.

Krav for de ulike lekeplastyper er følgende:

Lekeplasstype	Minste-størrelse m ²	Maks avstand meter fra bolig	Tilleggsareal*
Småbarnslekeplass 1-6 år	150 m ²	50	10 m ² for hver boenhet utover 25
Nærlekeplass 6-12 år	350 m ²	150	10 m ² for hver boenhet utover 50

Kvartalslekeplass 10 år og oppover	1500 m ²	500	5 m ² for hver boenhet utover 100
---------------------------------------	---------------------	-----	---

**Behov for tilleggsareal vurderes i den enkelte plansak.*

Fra 25 boenheter skal det avsettes plass til både småbarns- og nærlekeplass.

Retningslinjer

Fra 4-24 boenheter skal det også vurderes om det skal være lekeplassutstyr for barn fra 6 til 12 år.

Ved større områdeplaner og fra 100 boenheter skal det vurderes om det skal tilrettelegges for kvartalslekeplass, dersom dette ikke eksisterer i området fra før eller avstanden til nærmeste lekeplass er mer enn 500 meter. Behov for kvartalslekeplass vurderes i den enkelte plansak.

Det kan foretas vurdering på sammenslåing av lekeplasser i den enkelte sak, dersom dette utgjør en mer hensiktsmessig løsning og samlet sett sikrer bedre kvalitet.

Småbarnslekeplass

Småbarnslekeplass skal planlegges for barn fra 1 til 6 år ved inngang/oppgang. Lekeplassen skal blant annet inneholde sandkasse, huske, sklie, vippedyr, bord og benker, naturelementer.

Nærlekeplass

Nærlekeplass skal planlegges for barn fra 6 til 12 år og ligge i tilknytning til annet grøntareal/kvartalslekeplass hvis mulig. Lekeplassen skal blant annet inneholde sandkasse, huske, sklie, klatre/lekehus, balanseelementer, bord og benker, naturelementer. Det skal være muligheter for ballspill og aking.

Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass skal tilrettelegges som møteplass for større barn og ungdom. Lekeplassen skal i hovedsak planlegges for barn fra 10 år og oppover. Lekeplassen skal ligge sentralt i boligområdet og ha variert terreng der 50 % av arealet ikke skal være brattere enn 1:20. Lekeplassen skal blant annet planlegges for ulike lekeapparater og utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling. Det skal være mulighet for ulike aktivitetstyper som for eksempel fri lek, ballspill, aking, klatring, hinderløype, sykling, skating, skøyter osv. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med sitteplasser og ha bord og benker.

§ 4.6.1 Generelle krav til lekeareal (pbl 11-9, nr. 5)

Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, ha trafikk sikker atkomst, god belysning, tilfredsstillende sol- og støyforhold, samt gi mulighet for variert aktivitet hele året. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Lekearealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplasser skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet og lek for ulike alders- og brukergrupper. Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe, slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser.

På lekeplasser skal en del av lekeplassutstyret være tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne. Atkomst til lekeplass fra vei/fortau samt atkomst til lekeplass-/apparater som er tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne skal være universelt utformet.

Areal og lekeapparater utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Lekeplasser opparbeides i henhold til godkjent detaljert utomhusplan før brukstillatelse gis for boligene. Ved trinnvis boligbygging skal tilhørende lekearealer opparbeides samtidig med boligene.

§ 4.7 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5)

§ 4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter samt ved etablering av sekundærleilighet opparbeides minst følgende uteoppholdsareal pr. boenhet:

Bebyggelsestype	MUA (m ² pr. boenhet)	MUA privat andel på balkong/takterrasse	MUA felles
- Enebolig	300 m ²	Maks. 30 m ²	-
- Tomannsbolig	250 m ²	Maks. 25 m ²	-
- Konsentrert småhusbebyggelse	150 m ²	Maks. 20 m ²	-
- Blokk- og terrassert bebyggelse i sør*	80 m ²	Min. 5 m ²	Min. 75 m ²
- Blokk- og terrassert bebyggelse i nord*	65 m ²	Min. 5 m ²	Min. 60 m ²
- Blokk- og terrassert bebyggelse innenfor prioriterte vekstområder**	40 m ²	Min. 5 m ²	Min. 35 m ²
- Sekundærleilighet jf. Def 4.5	50 m ²	-	-

*I nord og i sør defineres som nord og sør for Fjerdingbykrysset.

**Prioriterte vekstområder er Fjerdingby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er ubebygd del av tomt og andel av fellesarealer som kan benyttes til opphold.

Følgende kan ikke regnes inn som minste uteoppholdsareal:

- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn.
- Parkeringsplasser, adkomst, trapper, ramper, gangveier, renovasjon.
- Smale striper på terreng under 2 meter bredde som er inneklemt regnes ikke med (eks. kant- og restarealer rundt bebyggelse, vei og grøfter).
- Arealer som er utsatt for støy, forurensning, og magnetfelt fra høyspentanlegg og ledninger. Deler av uteoppholdsareal i gul støysone kan regnes inn, se § 5.5.5.1.

Følgende kan regnes inn som minste uteoppholdsareal:

- Balkong og takterrasse i henhold til tabell ovenfor.

Uteoppholdsarealer skal være sammenhengende med unntak av MUA på balkong og/eller takterrasse.

Innenfor prioriterte vekstområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen kan det gjennom reguleringsplanprosess vurderes om deler av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser, dersom det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Maks 25 % av uteoppholdsarealet kan etableres på tak. Takterrasser opparbeides soneinndelt og skal være tilbaketrukne fra gesims. Takterrasser skal være universelt tilgjengelig.

I områder med småhusbebyggelse tillates takterrasser på inntil 50 % av underliggende etasjes areal forutsatt at det er etablert innvendig adkomst til takterrassen.

Utforming og kvalitetskrav

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming slik at god kvalitet oppnås, være egnet som oppholdsplass/møteplass for alle aldersgrupper/brukergrupper, samt gi mulighet for samhandling. Uteoppholdsarealer skal ha estetiske kvaliteter, god belysning, sitteplasser for opphold og komfort, samt være sesong- og tidsuavhengig. Bebyggelse, leke- og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode romdannelser og at leke- og uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Uteoppholdsareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold. Minst ¼ av uteområdet skal være solbelyst 5 timer ved jevndøgn og minst 5 timer på balkong ved jevndøgn. I plan- og byggesaker skal sol- og skyggediagram utarbeides, og forholdene for ny og eksisterende bebyggelse skal vises.

Det skal tilrettelegges for variert og stedstilpasset vegetasjon i uteoppholdsarealene. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Der det planlegges uteoppholdsarealer på parkeringsdekke, skal dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som gir mulighet for etablering av busker og trær.

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres og beskrives hvordan areal- og kvalitetskravet til leke- og uteoppholdsarealer er oppfylt, samt illustreres i plan. Størrelse på uteoppholds- og lekearealer skal framgå i kartillustrasjon.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Krav til leke-/uteareal for barn gitt i Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unge skal overholdes. Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

§ 4.8 Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

Retningslinje til § 4.8:

Ved planlegging av nye områder er det et mål å legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter og at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20.

Det åpnes opp for å legge til rette for påbygg i høyden på dagens blokkbebyggelse i kommunen.

§ 4.9 Boligstørrelser

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser. Ved regulering av områder kan det kreves at det fastsettes bestemmelser om fordeling mellom boligstørrelser og boligtyper. Minste tillatte størrelse på boenhet er 45 m².

§ 4.10 Fellesfunksjoner

Ved regulering av flere enn 30 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende.

Miljøkvalitet:

§ 5.1 Forurensning i grunnen (pbl § 11-9, nr. 6)

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser

undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

§ 5.2 Massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 6)

Ved all deponering og ved oppfylling av masser, kreves det dokumentasjon av radoninnhold og innholdet av annen forurensning jf. forurensingsregelverket. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede arter, jf. definisjon i naturmangfoldloven.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av massehåndteringsplan. I massehåndteringsplanen skal det gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmassene, og hvor massene skal transporteres. Det skal fremkomme hvordan man skal oppnå best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmasser.

§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6)

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nærmere høyspenningsanlegg enn 25 m, noe som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jfr. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefaling følges. Alternativ plassering skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

§ 5.4 Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6)

I reguleringsplaner for utbygging som ligger nær veger med ÅDT over 8000, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres mot gjeldende regelverk før førstegangsbehandling.

Boliger og bygninger beregnet for varig opphold for utsatte grupper (barn, syke, eldre) skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider statlig fastsatte luftkvalitetskriterier.

§ 5.5 Støy og krav til støyfaglig utredning (pbl § 11-9, nr. 6)

§ 5.5.1 Krav til støyfaglig utredning

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides en støyutredning. Støyutredningen skal foreligge ved førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Der støyutredningen er eldre enn 10 år, eller der støy ikke er vurdert i reguleringsplan, skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyutredning.

§ 5.5.2 Støyutredning

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller til enhver tid gjeldende norm, legges til grunn for utarbeidelse av en støyutredning.

Støyutredningen skal inneholde:

- a) kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging med og uten avbøtende tiltak
- b) kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader (inkl. refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder) -med og uten avbøtende tiltak.
- c) beskrivelse av avbøtende tiltak og effekt av avbøtende tiltak
- d) dokumentasjon på at grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støyfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles
- e) dokumentasjon på refleksjonsstøy som følge av nye tiltak og avbøtende tiltak
- f) eventuelle avvik fra grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier i T-1442 skal synliggjøres og begrunnes
- g) i byggesak skal det vises funksjonsinndeling for alle leiligheter for hver etasje i boligbebyggelse

§ 5.5.3 Bruk av dempet fasade

Dersom det ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan det unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Dempet fasade som erstatning for stille side skal kun tillates dersom disse enhetene får tilgang til sol og lys, fellesarealer innendørs, gode uteoppholdsarealer eller andre faktorer som fremmer helse og trivsel for eksempel: trimrom, utegym, paviljong for private og felles møter og tilstelninger, drivhus/veksthus.

Ettromsleiligheter med kun dempet fasade tillates ikke.

§ 5.5.4 Samlet støybelastning

Dersom planområde er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes og ved behov beregnes. Beregning av samlet støybelastning skal gjøres i henhold til metode beskrevet i T-1442.

§ 5.5.5 Gul støysone – vurderingssone

§ 5.5.5.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler og barnehager skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.
- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side.
- $3/4$ av minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. $1/4$ av minste uteoppholdsareal for boliger kan opparbeides i gul støysone inntil 60 L_{den} (nedre grense for gul støysone)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- Minimum 2 soverom og stue (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side
- Vinduer i soverom mot støy- og solekspontert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

§ 5.5.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket ikke fører til flere boenheter
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

§ 5.5.6 Rød støysone – forbudssone

§ 5.5.6.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

§ 5.5.6.2 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelse i eksisterende rødstøysone kan gjenoppbygges etter brann eller uten forsterket støyvern, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

Bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket ikke fører til flere boenheter
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

§ 5.5.7 Avviksområder for støy jf. gjeldende støyretningslinje T-1442 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor områder for fortetting og avvikssoner for støy, vist med svart farge på Temakart for støy (se vedlegg 2), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:

- Støynivå på private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige $L_{den} 55$ dB fra veitrafikk.
- Støynivå på felles utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være $L_{den} \leq 60$ dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være $L_{den} \leq 55$ dB.
- Minimum halvparten av antall rom til støyfølsomt bruksformål (soverom og stue) i hver boenhet skal ha vindu mot en stille side. Herunder skal minst ett soverom ligge mot en stille side.
- Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredsstillt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.
- Behov for solavskjerming eller kjøling skal være ivaretatt.

§ 5.5.8 Stille område

Bygdetunet og området rundt Rælingen kirke er tilhørende et stilleområde og skal ha støy under $L_{den} 50$ dB. Stilleområdet er markert med grønn farge i Temakart for støy. Ved ny støyende virksomhet med nærhet til stilleområdet må nødvendige avveininger og avbøtende tiltak vurderes.

Område i tilknytning til gang- og sykkelvei i Øvre Strømsdalen som er avsatt til friområde i plankartet er stilleområde og skal ha støy under $L_{den} 50$ dB. Stilleområde er markert med grønn farge i Temakart for støy. Ved ny støyende virksomhet med nærhet til stilleområdet må nødvendige avveininger og avbøtende tiltak vurderes.

§ 5.5.9 Bygg- og anleggsstøy

I reguleringsplaner skal det vurderes om det vil være behov for å utarbeide plan for håndtering av støy i bygg- og anleggsfasen. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Planen for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen skal inneholde:

- prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse
- antall berørte og tidspunkt for aktivitet
- aktuelle avbøtende tiltak

§ 5.6 Vurdering og redegjørelse av klima og energi (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I reguleringsplaner skal det foretas vurdering og redegjørelse av klima og energi. Tilpasset tiltakets omfang skal det redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Det skal i reguleringsplaner stilles krav om klimagassregnskap.

I større utbyggingsprosjekter over 1000 m² BRA, prosjekter som innebærer vesentlige naturinngrep eller bevaring av eksisterende bygg, skal det utarbeides klimagassregnskap.

§ 5.7 Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6)

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

Ved reguleringsplanbehandling og søknad om tiltak langs vassdrag stilles det krav om dokumentasjon av vannkvalitet både før og etter gjennomføring av tiltaket.

§ 5.8 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

I reguleringsplan kan det stilles krav om utarbeidelse av et retningsgivende miljøprogram. Viktige hensyn fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Til førstegangsbehandling skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram.

Ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) som viser hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden jf. forurensingsregelverket.

Retningslinje:

Ved utarbeidelse av miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring legges til grunn.

Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:

§ 6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

§ 6.1.1 Krav om estetisk redegjørelse

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. I større byggesaker skal det utføres en tomteanalyse.

§ 6.1.2 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv, sine omgivelser og tiltakets fjernvirkning. Kommunens skjønn er videre utdypet i Veileder i estetikk og bokvalitet i plan- og byggesaker.

Tiltak skal fremme gode gate- og uterom, samt bevare og forbedre etablerte bebyggelsesstrukturer. Plassering, form, volum, skala og farge- og materialvalg skal

tilpasses omgivelsene for å bevare området steds karakter og kvaliteter. Tiltak skal utformes i samspill med terreng, landskap, vegetasjon og blågrønn struktur.

§ 6.1.3 Tiltak i områder med enhetlig bebyggelse og enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet

Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal området steds karakter og visuelle uttrykk bevares. Tiltak skal følge området bebyggelsesstruktur og der det ikke er klare strukturer skal ny bebyggelse forbedre strukturen. Tiltak som utføres på og ved enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet og kulturminner skal underlegges spesiell vurdering for å opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter.

Dette gjelder også ved søknad om tiltak som medfører endringer i og ved gårdstun.

§ 6.1.4 Tiltak i områder med småhuskarakter

Innenfor områder med småhuskarakter skal nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet i forhold til høyde, lengde, takform og volum.

Det skal legges vekt på bevaring og forsterking av området karakter. Det skal tas hensyn til området tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum, utforming, landskap og terrengforhold, grønnstruktur og grøntdrag.

Bebyggelse av småhuskarakter er eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger, iht. § 1.3 *Definisjon av boligtyper*. Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak vurdere om tiltaket har småhuskarakter.

Retningslinje:

Med nabolaget/nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier minimum 100 meter fra nærmeste tomtegrenser.

§ 6.1.5 Støyskjermingstiltak

Støyskjermingstiltak skal tilpasses dets omgivelser og bevare området visuelle kvaliteter i størst mulig utstrekning.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Ved søknad skal det innsendes en estetisk redegjørelse for og vurdering av tiltakets forhold til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

§ 6.1.6 Svalgangsløsninger

Svalganger tillates ikke.

§ 6.1.7 Material- og fargebruk

Det skal i plan- og byggesaker etterstrebtes bruk av tre i ny bebyggelse eller tilsvarende miljøvennlig materiale. Det skal i plan- og byggesaker redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av tre eller tilsvarende miljøvennlig materiale i bebyggelsen.

Det skal tilrettelegges for variasjon i fasader og fargebruk. Det skal i plan- og byggesaker foretas en vurdering og redegjørelse av material- og fargebruk, som skal tilpasses stedet og omgivelsene.

§ 6.1.8 Skilt og reklameinnretninger

Søknadsplikt

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3. Skilt og reklame på bygninger med flere enn en virksomhet skal plasseres etter godkjent skilt-/reklameplan for bygningen. Søknaden skal utformes fagmessig og vise utforming av tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene - /reklameplanen skal vise hvor skilt/reklame kan plasseres, samt utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv. Det kan ved større eller krevende tiltak bli krevd fremstilling i form av perspektiv, fotomontasje eller modell.

Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv, til bakgrunnen og til omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser.

Innenfor særpregede historiske miljøer skal det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

I åpent naturlandskap, kulturlandskap eller friområder tillates det ikke oppført frittstående reklameskilt. Bygninger i disse områdene er i hovedsak driftsbygninger i landbruket, lager og idrettsanlegg. Reklameskilt på slike bygninger/ anlegg tillates i hovedsak ikke.

Plassering

- Skilt inntil 3 m² som monteres flatt på vegg er unntatt søknadsplikt. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.
- Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på tak, herunder møne, takflate, takutstikk, gesims, gesimskasser eller baldakiner.
- Reklame på markiser tillates ikke.
- Skilt og reklameinnretninger på fortau eller annen offentlig grunn tillates ikke.
- Reklameflagg på flaggstang, beachflagg eller annen flagrende reklameinnretning er ikke tillatt.
- Lydreklame tillates ikke ut mot offentlige rom.
- Lyskasser i hele fasadelengden tillates ikke.

Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

§ 6.2 Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6)

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og terrenginngrep som endrer vassdragets naturlige løp eller endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen i vassdraget og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, uten godkjenning av kommunen. Også skjøtsel og uttak til ved i denne sonen må godkjennes av kommunen. Det kan kreves en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon.

Forbudene i første og andre avsnitt gjelder ikke tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel langs vassdraget som stier og turveier, etter godkjenning av kommunen.

På grunn av flomfare kreves det at ved søknad om bygging og ved andre tiltak i et belte på 20 m på hver side av mindre bekker/elver gjøres vurderinger av flomfare for tiltaket eller om tiltaket vil ha innvirkning på bekk/elv oppstrøms eller nedstrøms.

§ 6.3 Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak i randsonen langs Nordre Øyeren naturreservat skal hensynet til naturreservatet, herunder sårbar og/eller særegen natur, tillegges spesiell vekt.

§ 6.4 Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6)

Innenfor markagrensen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven). Rælingens del av Marka består av deler av Østmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med markagrensen.

§ 6.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det tilrettelegges for og styrkes sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker, kantvegetasjon langs vassdrag). Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres. Naturopplevelse og attraktivitet skal vektlegges ved plassering og tilrettelegging av turveier, stier og snarveier.

Det skal vurderes å bevare viktige trær- og vegetasjonsområder i reguleringsplaner.

§ 6.6 Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak som berører natur skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal vurderes om tiltaket bør omfatte utredninger og/eller kartlegginger av biologisk mangfold og viktige naturtyper.

All kartlegging av natur skal foregå i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid

§ 7.1 Krav ved reguleringsplanforslag (pbl § 11-9, nr. 8)

§ 7.1.1 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag

Sammen med reguleringsplanforslaget kan det til førstegangsbehandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som illustrasjonstegninger, perspektivtegninger, fasadetegninger, snittegninger, 3D-modell.

§ 7.1.2 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan

Kommunen kan kreve at det i reguleringsplanprosesser utarbeides et kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan.

§ 7.2 Jordflyttingsplan (pbl § 11-9, nr. 8)

Rælingen har en nullvisjon for nedbygging av matjord. Jordflytting skal alltid være siste utvei, og det må alltid utredes om det finnes andre alternativer som ikke berører dyrka arealer eller som minimerer inngrepet.

Reguleringsplaner skal som hovedregel ikke legge opp til nedbygging av dyrket mark. I tilfeller der nedbygging er uunngåelig, skal det settes av erstatningsareal. Ved krav om erstatningsareal skal det utarbeides en jordflyttingsplan i henhold til kommunens veileder for jordflytting. Det må i reguleringsplan utarbeides bestemmelser som sikrer at jorda ivaretas i henhold til jordflyttingsplanen.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne jordflyttingsplan før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:

§ 8.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7)

Kulturminneplanen for Rælingen kommune skal ved alle byggesaks- og planbehandlinger være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen. Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAX-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene innehar regional og/eller nasjonal verdi skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse.

Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850, skal sendes fylkeskommunen for uttalelse senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml. § 25.

Retningslinjer til § 8.1:

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskiftning.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På de enkelte gårdstunene bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. De åpne områdene mellom gårdstunene skal opprettholdes som åpne. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

§ 8.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)

Kongeveien skal bevares sammenhengende gjennom kommunen.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bestemmelser til bebyggelse og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1)

§ 9.1 Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1)

Felt	Innenfor feltene er det tillatt med følgende kombinerte arealformål
KF1 – Løvenstad og Bårlijordet	Bolig / Forretning / Kontor / Tjenesteyting / Bevertning
KF2 - Nitelva - Henrik Sørensens veg	Bolig / Forretning / Kontor / Tjenesteyting / Bevertning
KF3 - Østre Strøm	Bolig / Kontor
KF4 - Eikelivegen	Bolig / Forretning / Kontor
KF5 - Nordby bruk, omr. 1	Bolig / Industri / Lager
KF6 - Nordby bruk, omr. 2	Bolig / Industri / Lager
KF7 - Norum	Offentlig tjenesteyting / Bolig

§ 9.2 Sentrumsformål (pbl § 11-7, nr. 1)

Fjerdingby sentrum – trinn II

Fjerdingby sentrum - trinn II gjelder følgende delområder: AC1, AC2, AD1, AD2, AE1, AE2. Området kan omfatte boliger, næring, offentlig tjenesteyting.

Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan

Det stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan for det delområdet hvor det først igangsettes reguleringsplanprosess. Kvalitetsprogrammet og kvalitetsoppfølgingsplanen skal godkjennes av kommunen og prinsippene som fastsettes skal legges til grunn og være førende for videre utvikling av områdene.

Utbyggingstrinn og rekkefølge

Det skal være følgende rekkefølge på utbyggingstrinnene:

Delområde 1: AC1 og AC2

Delområde 2: AD1 og AD2

Delområde 3: AE1 og AE2

Ved avgrensning av planområdet må minimum 2 delområder inngå i planavgrensningen.

Det kan ved regulering stilles krav om at avgrensning av planområdet utvides til å omfatte flere av delområdene enn det som er fastsatt ovenfor.

Offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med områdene og som er nødvendig for utbyggingen skal inngå i reguleringen.

Helsebygg

Plassering av helsebygg skal avklares i forbindelse med behandling av reguleringsplan for det første delområdet.

Næring

For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes publikumsrettede funksjoner. Dette gjelder innenfor deler av delområde 1 og 2. Det kan vurderes mulighet for næring innenfor delområde 3: AE1.

Utnyttelse

Utnyttelsen skal tilpasses omgivelsene og gesimshøyden på bebyggelsen skal ikke overstige 20 meter eller maks 6 etasjer. Konkret utnyttelse for områdene fastsettes i reguleringsplan. Ved vurdering av byggehøyder skal det legges vekt på estetiske kvaliteter, bokvalitet, samt sol- og skyggeforhold.

Det skal tas utgangspunkt i følgende høyder innenfor områdene:

Delområde 1

AC1 : maks 20 m (6 etasjer)

AC2 : maks 20 m (6 etasjer)

Delområde 2

AD1 : 17-20 m (5-6 etasjer)

AD2 : 14-20 m (4-6 etasjer)

Delområde 3

AE1 : 12-15 m (4-5 etasjer)

AE2 : 12-15 m (4-5 etasjer)

Utforming og estetikk

Bebyggelse skal ha variasjoner i utforming, fasader, material- og fargebruk og høyder. Området skal framstå med en helhetlig utforming og det skal være høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal tilrettelegges for aktive fasader ut mot vei og monotone fasadeuttrykk skal unngås.

Gatestruktur og forbindelseslinjer

Veier gjennom området skal utformes med gatepreg av høy kvalitet, som spesielt er tilrettelagt for gående. Det skal tilrettelegges for varierende dekke, møbleringselementer, vegetasjon, samt blågrønne elementer som f.eks regnbed. Deler av gatestrukturen bør tilrettelegges slik at de kan være frie for biltrafikk. Viktige forbindelseslinjer gjennom og til omkringliggende områder skal sikres.

Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer skal ha estetiske kvaliteter, god belysning, sitteplasser for opphold og komfort, være egnet som møteplass, være sesong- og tidsuavhengig, samt lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold. Det vises til § 4.8.

Det skal opparbeides private kvartalshager/uteoppholdsareal i tilknytning til bebyggelsen innenfor delområdene. Innenfor delområde 2 - AD1 skal uteoppholdsarealer/kvartalshager ligge over 1 etasje.

Uteoppholdsarealene/kvartalshagene skal ha et grøntpreg og variert sammensetning av vegetasjon. Det skal være tilstrekkelig jorddybde for å sikre gode vekstforhold.

Der boliger planlegges i første etasje kan det foretas en vurdering om det skal tillates å etablere forhager. Det tillates ikke forhager ut mot Øvre Rælingsveg (fylkesveien).

Grønnstruktur

Det skal sikres og opparbeides en park/grøntdrag mellom områdene AC1, AC2, AD1 og AD2. Parken/grøntdraget skal være offentlig. Parken skal være område for rekreasjon, aktivitet og fri for trafikk.

Parkering

Det skal tilrettelegges for lav parkeringsdekning og parkering skal etableres under bakken. Parkering bør være løst i fellesanlegg og legge til rette for bildeling.

Det skal tilrettelegges for høy andel sykkelparkering.

Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6)

§ 10.1 Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5)

For arealer 100 m fra strandlinjen langs Nitelva/Øyeren og 50 m fra øvrige vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, tillates ikke arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-4, 20-5 og 20-6. Unntatt fra dette er naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjon for allmennheten etter godkjenning av kommunen. Forbudet i 1. ledd gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Mindre tilbygg til eksisterende, godkjent bygning,
- garasjer, uthus til eksisterende boligeiendommer, nye bygninger i tilknytning til gårdstun
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Restaurering av demninger
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

§ 10.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF): (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til landbruk / stedbunden næring og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er ikke tillatt med bekkelukking og bakkeplanering, eller å sette i verk bygge- og anleggstiltak som kan medføre negative konsekvenser for landskapet, vannføring, vannkvalitet eller dyre- og planteliv.

§ 10.2.1 Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan oppføres mindre påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Nye boenheter tillates ikke opprettet.

§ 10.2.2 Fritidsbebyggelse

Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse slik at samlet BRA (inkl. anneks, boder o.l.) blir over 50 m², samt oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting til slikt formål. Se egne bestemmelser for tiltak langs vassdrag i §§ 5.7, 6.3 og 10.1.

§ 10.3 Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1)

Områder som er vist som småbåthavner er:

- Jonserudhavna/Monic båthavn
- Grenivika båthavn
- Tangen båthavn
- Hammeren båthavn
- Nordhagan båthavn
- Nordby båthavn

Utvidelse og etablering av småbåthavner kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:

Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a)

§ 11.1 H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren

Som følge av flomfaren tillates ikke oppføring av bygninger, inkludert kjellere eller bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel på et lavere nivå enn kote 106,2.

§ 11.2 H360_1 Faresone – skytebane

For skytebaner på Fellemyra på Grini er det vist faresone i henhold til Forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner av 1. juli 1988, med tilhørende sikkerhetsbestemmelser. I Temakart for støy vises det gul og rød støysone for skytebaner på Fellemyra på Grini.

§ 11.3 Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a)

§ 11.3.1 H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Høyspennings luftledningene har følgende bredde på byggeforbudsbelte:

- H370_1 Lillestrøm – Rælingen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_2 Rælingen – Nordbyhagen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_3 Stalsberg – Lillestrøm: 17,4 meter byggeforbudsbelte
- H370_4 Strømmen – Stalsberg: 17,4 meter byggeforbudsbelte

§ 11.4 H110_1 Sikringssone – vannforsyning

Sikringssonen omfatter Nordbysjøen med nedslagsfelt for drikkevannskilde, samt nedslagsfelt mot Gjeddevann som hoveddrikkevannskilde for Flateby i Enebakk. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i området.

Drikkevannshensyn skal være overordnet andre samfunnsinteresser innenfor hensynssonen. Aktiviteter som blant annet bading, fiske, telting, ferdsel med båt/motorfartøy (med mindre det foreligger særskilt tillatelse) er ikke tillatt. Det er forbudt å ta med levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

§ 11.5 Sikringssone – H190_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190_2 jernbanetunnel

For anlegg i grunnen H190_1 (trasé for veitunnel) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, pigging eller annen form for berguttak som kan føre til vibrasjoner i tunnelen, boring for energibrønner og andre brønner, uten uttalelse/tillatelse fra Statens vegvesen.

Ved tunnelåpning for vei (rv. 159) innenfor hensynssonene H190_1, skal det ikke igangsettes tiltak etter pbl nærmere enn 50 meter fra riksvei før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger, dersom annet ikke er angitt i plan.

Innenfor sone H190_2 er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget, uten særskilt tillatelse fra jernbanemyndigheten.

Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c)

§ 12.1 H570_3 Nordby bruk:

Hensynssone ved Nordby bruk med tilhørende bygninger og anlegg. Innenfor området er det flere bevaringsverdige bygninger, deriblant kraftstasjon, teglverk, steinbrygge o.a. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Det vises til § 8.1.

§ 12.2 H570_4 Holt skole:

Hensynssone ved tidligere Holt skole. Skolebygning og hage er bevaringsverdig. Bygningen tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes uendret. Det vises til § 8.1.

§ 12.3 H570_5 Haugen gård:

Hensynssone Haugen gård: Haugen gård med omkringliggende kulturlandskap skal bevares og bygninger på tunet som har kulturminneverdi tillates ikke revet. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Det vises til § 8.1.

§ 12.4 H570_6 Rudområdet:

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger i Rud-området. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

§ 12.5 H570_7 Østre strøm:

Hensynssone for gårdstunet på Østre strøm. Bygningene tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Ved søknad om endringer som oppføring

av ny bebyggelse eller ny bruk skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hele området. Det vises til § 8.1.

§ 12.6 H570_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen:

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger ved Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder:

§ 13.1 Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, bruer, steingjerder, brygger, oppgangssager, steinrøyser og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNFR-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. kulturminneplanen for Rælingen kommune.

Avgrensningen for hensynssonene er vist i plankartet.

§ 13.1.1 H570_1 Byåa:

Hensynssone langs vassdraget Byåa: Landskapsverdier som strekker seg langsmed Byåa bør bevares. Dersom det skal utføres tiltak innenfor hensynssonen, skal det utarbeides en vern- og skjøtselsplan for delområdet Vesledammen til Øyeren. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager og steinrøyser, tillates ikke fjernet.

§ 13.1.2 H570_2 Nordbyåa:

Hensynssone langs vassdraget Nordbyåa: Kulturlandskapsverdier som strekker seg langsmed Nordbyåa skal bevares, og det skal søkes opparbeidet en tursti langsmed denne. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager, tillates ikke fjernet.

§ 14.1 Hensynssoner bevaring av naturmiljø, herunder landskap (pbl § 11-8, bokstav c)

§ 14.1.1 H560_1 Bjørnholt-Fjerdingsby, H560_2 Hammeren, H560_3 Skovholthagan – Buret, H560_4 Østergarden – Ramstaddalen, H560_5 – Smestad, H560_6 Byåa

I hensynssonene med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som vesentlig kan endre eller forringe landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruiter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak.

Ved søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonene skal området kartlegges med tanke på sårbar og sjelden natur i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

§ 14.1.2 H560_7 Neshagan:

I hensynssone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som endrer eller forringer landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruiter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak og det skal utvises en meget restriktiv praksis ved behandling av søknader.

§ 15.1 Hensynssoner for friluftsliv (pbl § 11-8, bokstav c)

§ 15.1.1 H530_1 Åmodtdammen, H530_2 Myrdammen, H530_3 Ramstadsjøen, H530_4 Torva og H530_5 Blystadlia:

I hensynssonene med særlig hensyn til friluftsliv tillates skjøtselstiltak og tilretteleggingstiltak som har til hensikt å ivareta områdenes funksjon og kvaliteter som rekreasjonsområder tilgjengelig for allmennheten. Forøvrig må markalovens bestemmelser følges. Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsliv, lek eller rekreasjon skal unngås.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for friluftsliv, rekreasjon og lek eller biologisk mangfold skal bevares. Kulturminner skal bevares i tråd med kulturminneplanen.

Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:

§ 16.1 Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven (pbl § 11-8, bokstav d)

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920. Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

§ 16.1.1 H730_1 Middelalderkirkegård:

Båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderke kirkegården (id 85328) er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.2 H730_2 Gravhaug på Fjerdingsby:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.3 H730_3 Haugen:

Båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kulturminner (Id 262744 og 262745). Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Der marken over de automatisk fredet kulturminne tidligere ble nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke kulturminnemyndigheten bestemmer noe annet. Uten tillatelse av kulturminnemyndigheten må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

§ 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.5 H730_5 Nordre Krokvann:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.6 H730_6 Tjuvstuåsen:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.7 H730_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.8 H730_8 Hektner:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 17.1 Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d)

§ 17.1.1 Hensynssone H720_1 Nordre Øyeren naturreservat

For Nordre Øyeren naturreservat gjelder Forskrift om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus (FOR-1975-12-05-11).

§ 17.1.2 Hensynssone H720_2 Østmarka naturreservat

For Østmarka naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 34, fredning av Østmarka naturreservat, Rælingen, Lørenskog og Enebakk kommuner, Akershus (FOR-2002-12-13-1546)

§ 17.1.3 Hensynssone H720_3 Ramstadslottet naturreservat

For Ramstadslottet naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for Oslomarka del I, vedlegg 3, fredning av Ramstadslottet naturreservat, Rælingen og Lørenskog kommuner, Akershus (FOR-2001-12-07-1425).

Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1)

§ 18.1 Hensynssonen H810_1 for Løvenstad:

Innenfor hensynssonen er det krav om at området skal underlegges felles planlegging, samt at området skal omformes og fornyes. Kommunen kan åpne for å la deler av området ikke inngå i en områderegulering, dersom dette anses nødvendig for å opprettholde nødvendig fremdrift i planprosessen. Endelig planavgrensning for områderegulering skal avklares ved varsel om oppstart, men kan ikke utvides utover hensynssonen.

Før det kan tillates bygget nye selvstendige boenheter, skal det gjennomføres en samlet områderegulering for hele området innenfor sonen som viser en mer effektiv arealutnyttelse enn i dag. Bruksendringer innenfor eksisterende bebyggelse unntas fra krav om regulering.

For hensynssonen H810_1 Løvenstad vil det være viktig å opprettholde gangforbindelse gjennom området med videre forbindelse til Strømsdalen. En utbygging forutsetter at noe areal settes av til fri- / aktivitetsområde for allmennheten.

Retningslinjer til temakart

§ 19.1 Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1)

Temakartet Rammeplan for avkjørsler har følgende holdningsklasser:

- Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
- Streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler kan bare tillates etter reguleringsplan.
- Mindre streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.
- Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Temakart Rammeplan for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen byggeområder og LNF-områder, se vedlegg 1.

§ 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)

Temakart for KULA-områder viser kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi for landskap 8. Bingsfoss i Glomma - Nordre Øyeren. Dette området inngår i KULA-registeret. Se vedlegg 3.

Retningslinjer

Innenfor KULA-området i Rælingen skal hensynet til kulturlandskapsverdier være førende i plan- og byggesaker. Det skal legges vekt på hensynet til områdets historiske, kulturelle og landskapets verdi. Elementer knyttet til tømmerhistorien, som installasjoner og byggverk i vann og på land tilhørende fløting og sagbruksvirksomhet mv., samt sammenhengen mellom disse bør bevares.

§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder

Prioriterte vekstområder er Fjerdingsby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart (vedlegg 4). I de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere utnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Det skal tilrettelegges for en helhetlig utvikling av områdene. Egnert utnyttelse for områdene må vurderes gjennom reguleringsplanprosess og må tilpasses det enkelte området.

Det kan stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan innenfor vekstområdene, i henhold til kommunens veileder for estetikk og bokvalitet.

Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder.

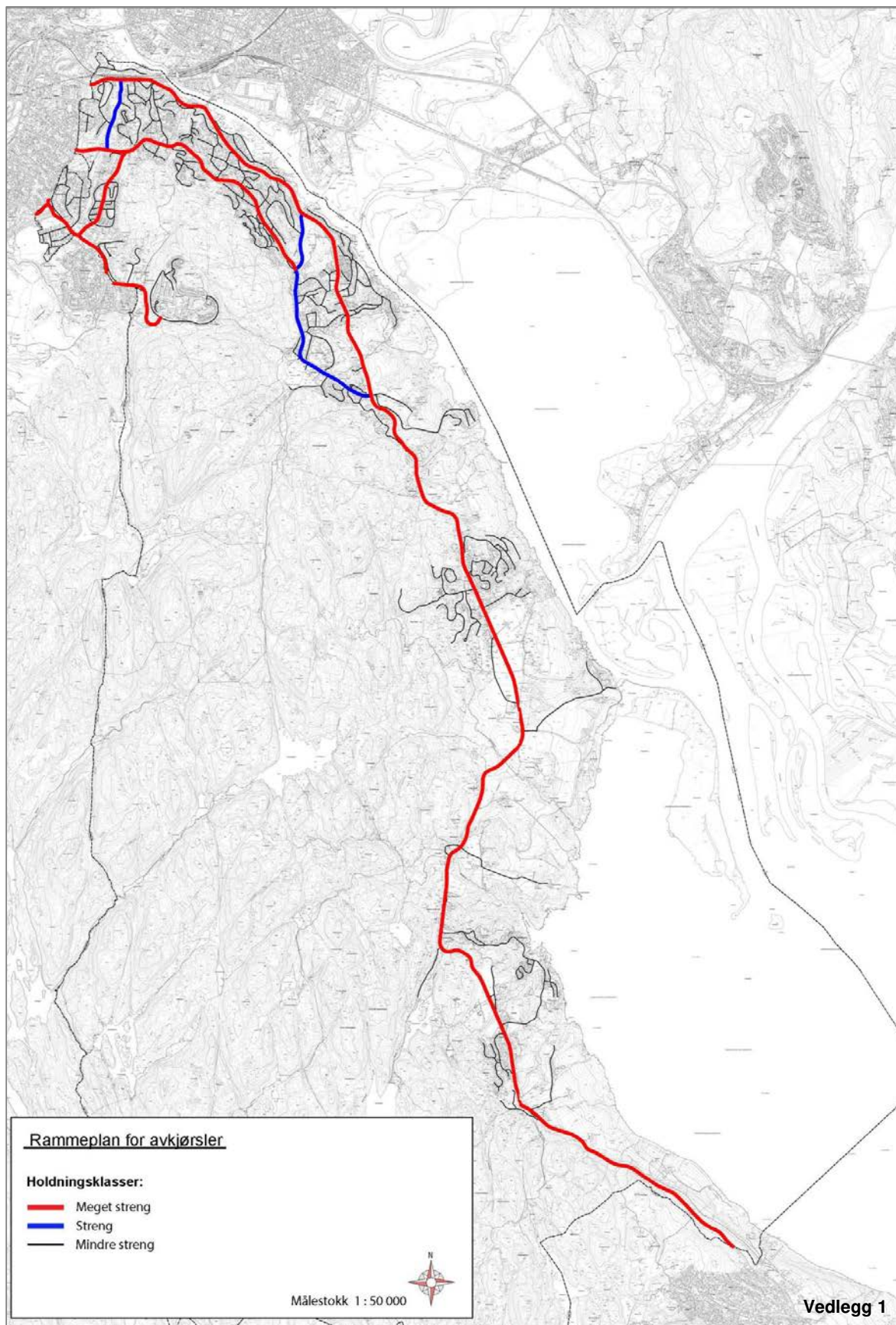
Vedlegg

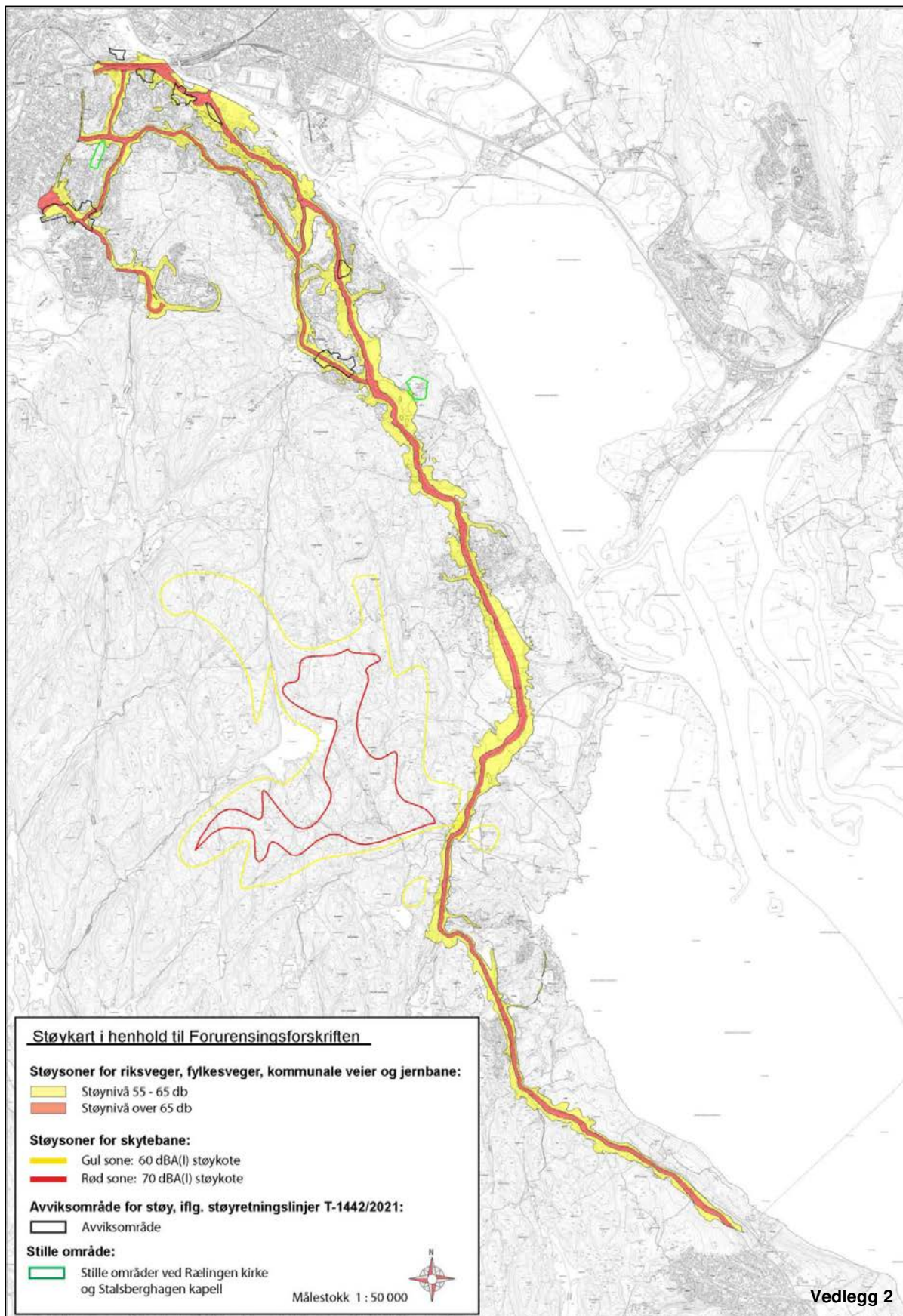
Vedlegg 1: Rammeplan for avkjørsler

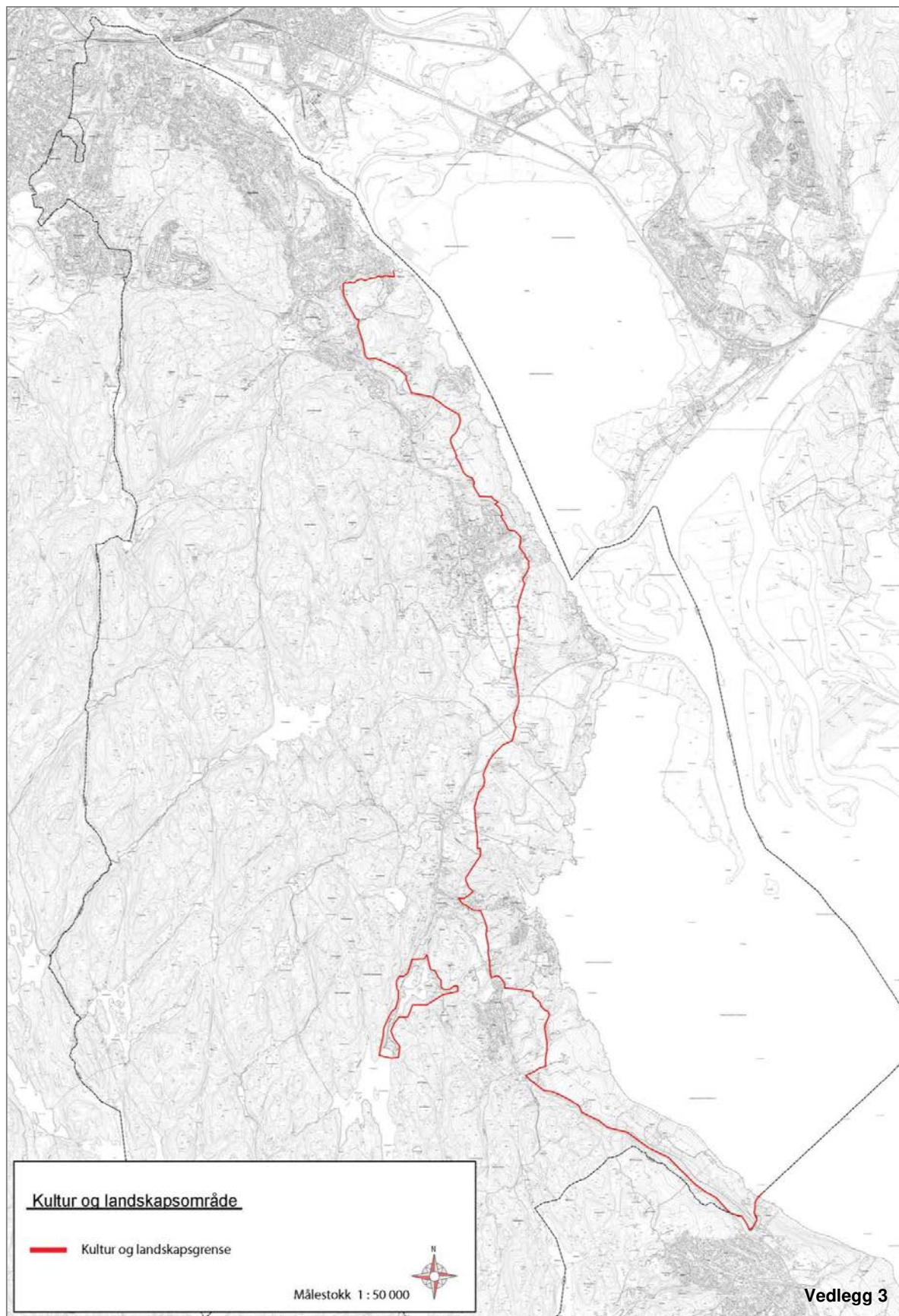
Vedlegg 2: Støykart

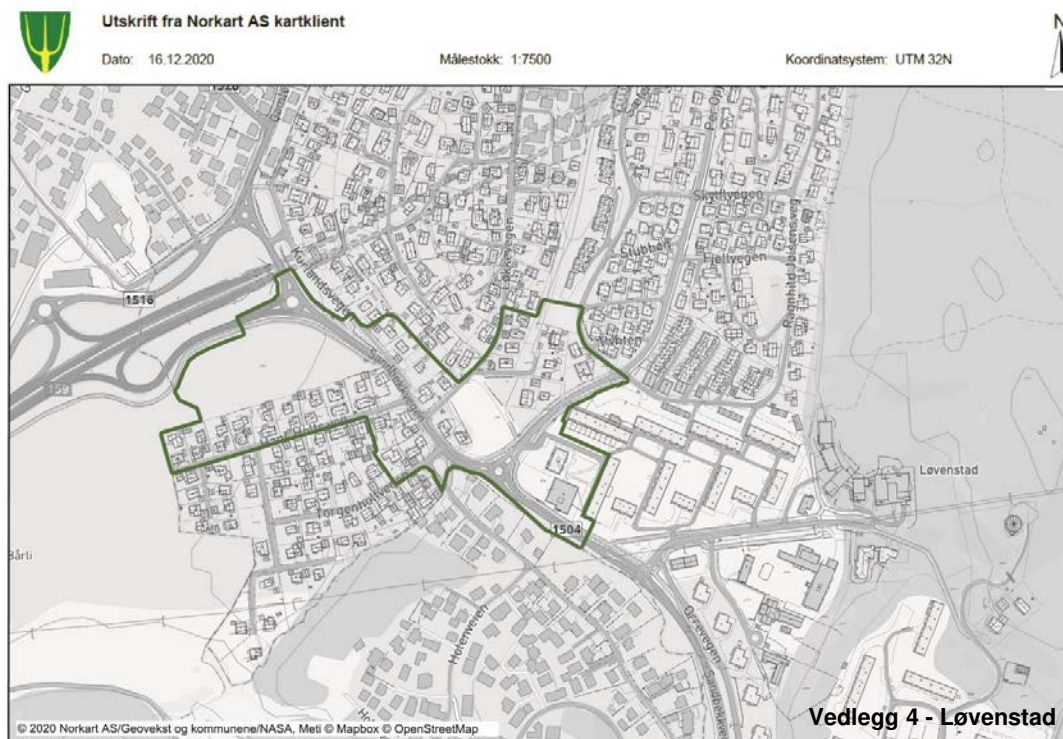
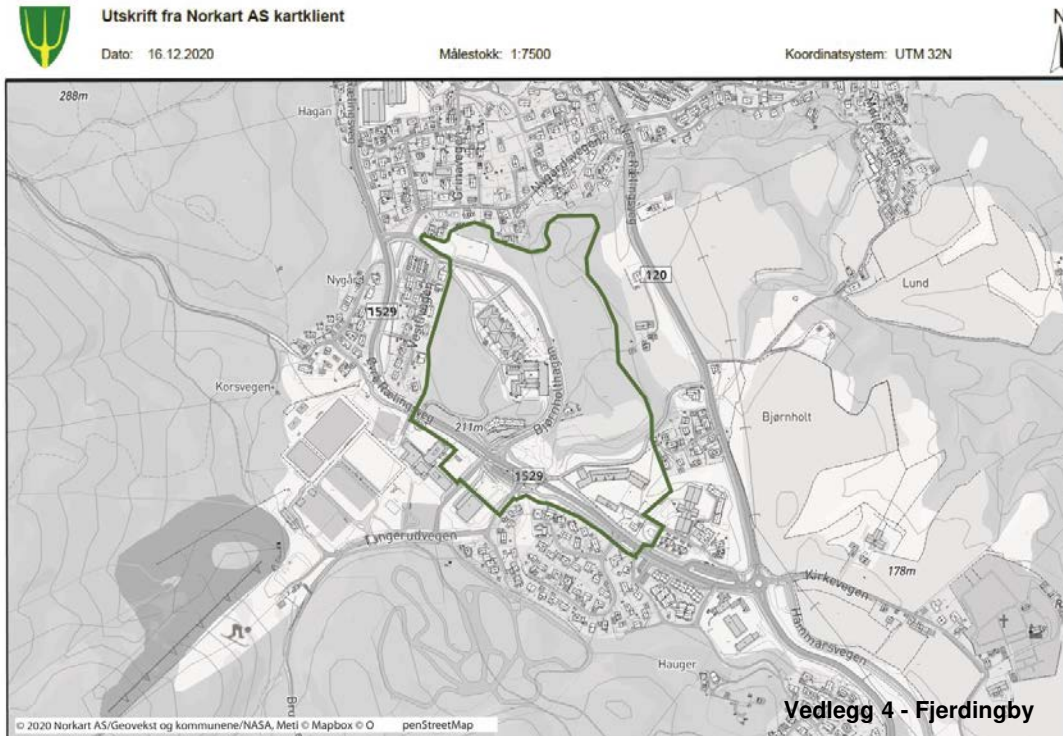
Vedlegg 3: KULA-kart

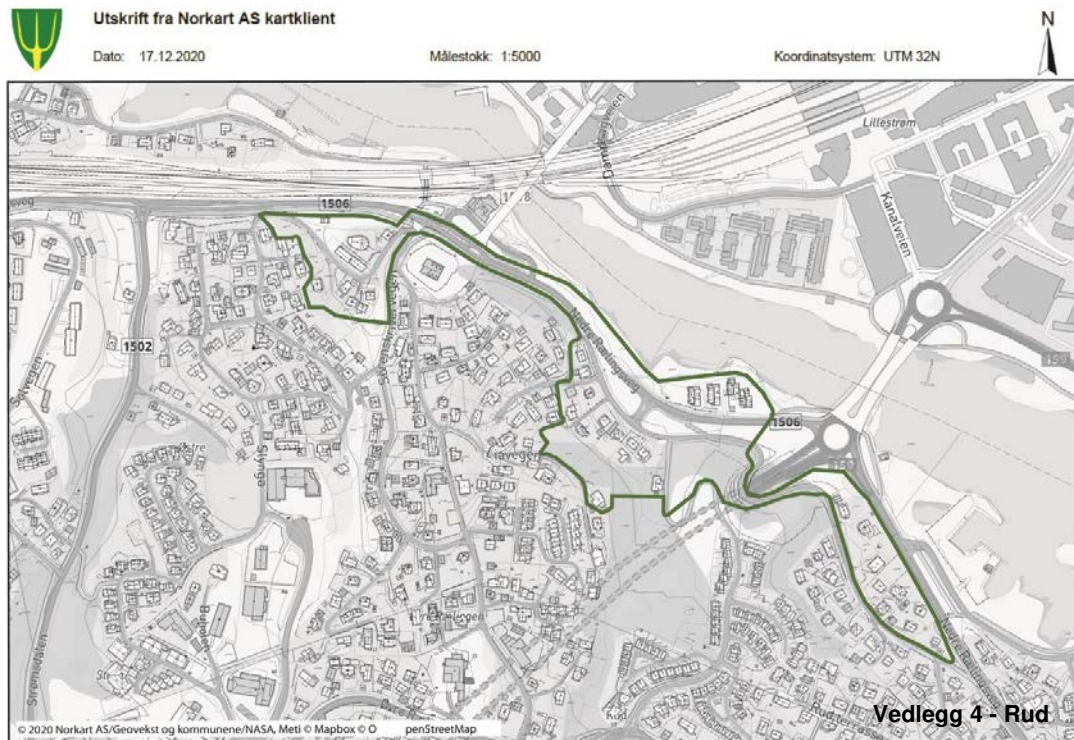
Vedlegg 4: Prioriterte vekstområder – Fjerdingsby, Løvenstad, Rud











Rælingen kommune
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 Fjerdingby

Telefon: 63 83 50 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Nabolagsprofil

Ulleråsen 29 - Nabolaget Fjellstad/Nordby - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fjellstadfeltet Linje 350	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Nordby skole (1-7 kl.) 114 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	14 min 10.2 km
Rælingen videregående skole 579 elever	14 min 10.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	21 min 15.1 km

«Rolig, stressfritt, utrolig hyggelige naboer, solfylt, meget bra skole med flott uteareal, 10 min gange til badeplass gjennom skogen og et flott turterreng.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

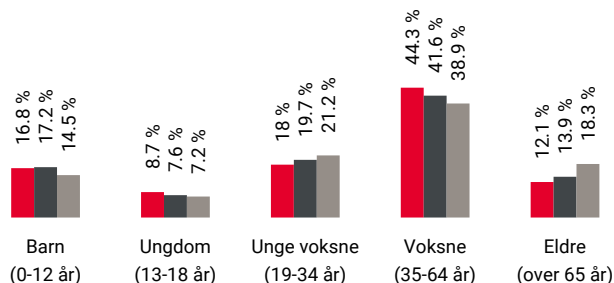
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellstad/Nordby	1 336	493
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tomter FUS barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 1 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 3.8 km
Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 4.7 km

Dagligvare

Spar Flateby PostNord	5 min 4.6 km
Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	6 min 4.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



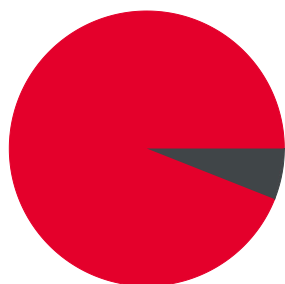
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Fjellstadfeltet nærmiljøanlegg	12 min
	Ballspill	0.8 km
	Nordby skole	16 min
	Aktivitetshall, ballspill	1.4 km
	Atletico Flateby	5 min
	Puls Marikollen	14 min

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 6% annet

«Stille og rolig, nært til skogen, fantastisk oppvekstmiljø og skolemiljø. Inkluderende nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Flatebysenteret

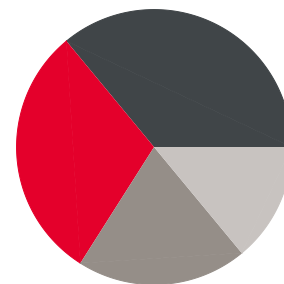
5 min



Boots apotek Flateby

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



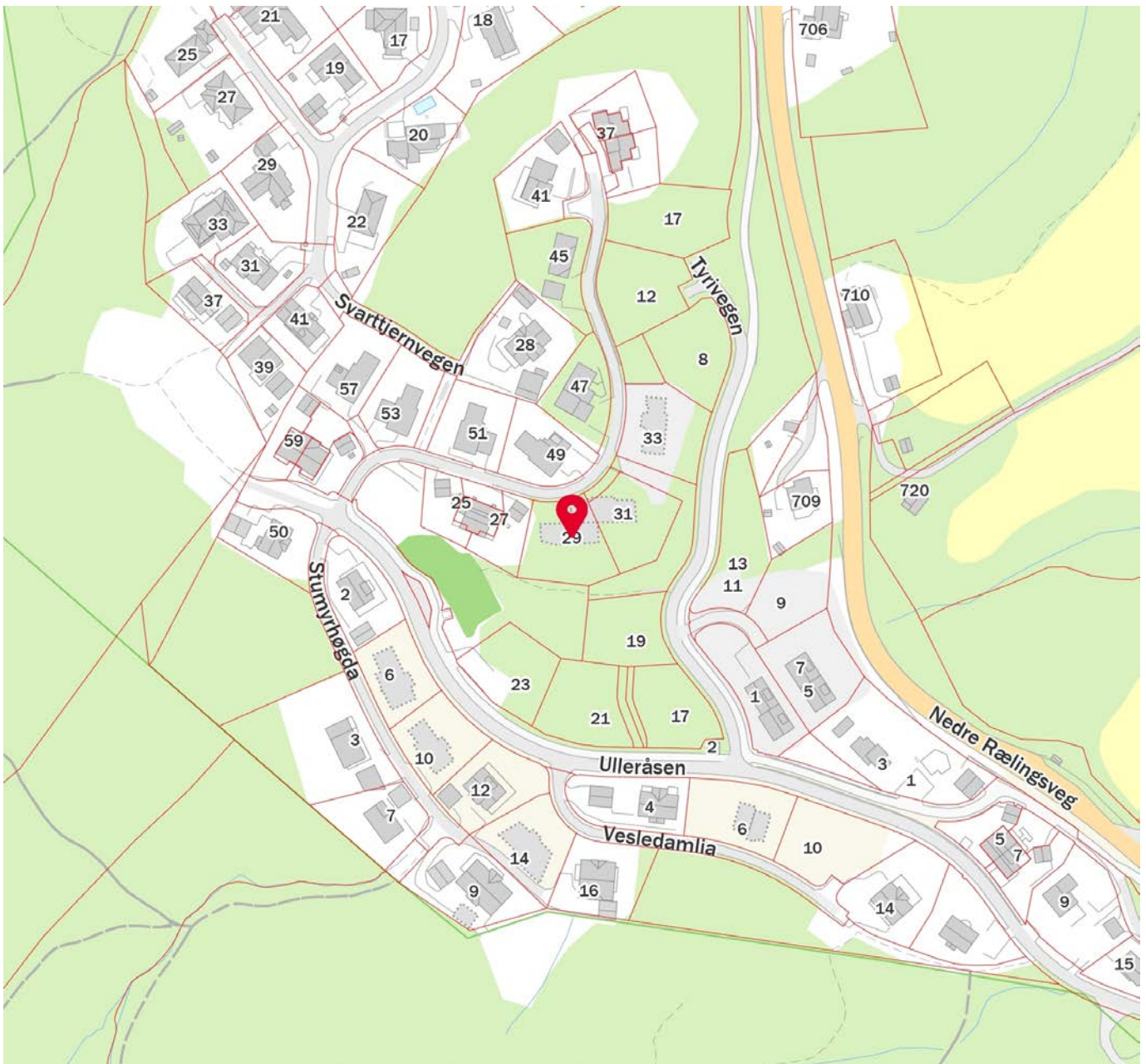
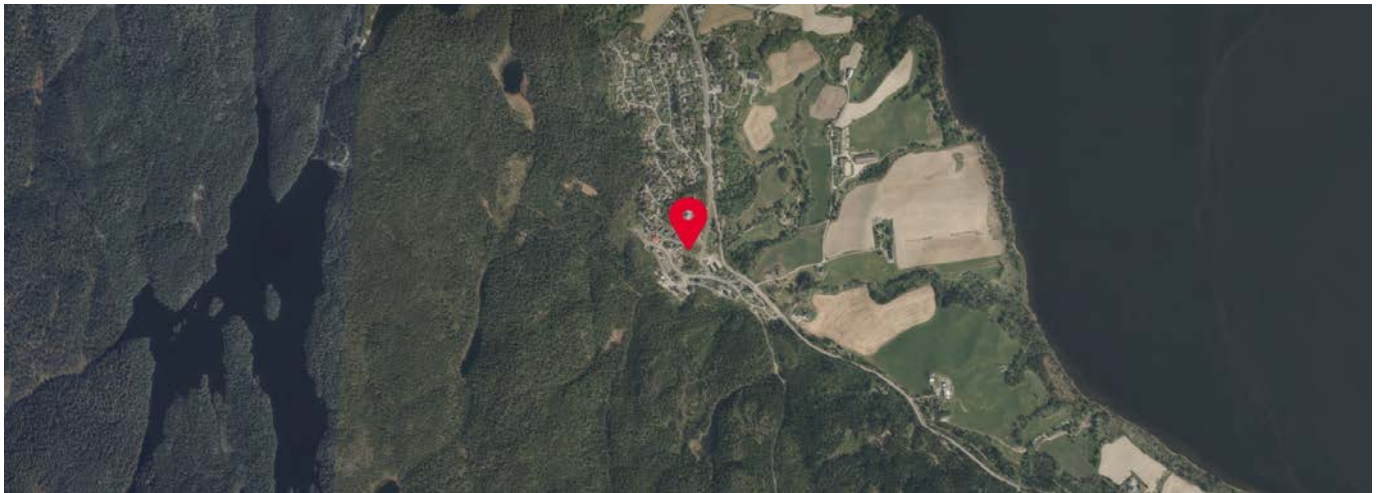
0%

43%

■ Fjellstad/Nordby
■ Rælingen kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ulleråsen 29
2009 NORDBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre